

Dossiernummer: 24614  
Datum: 1 augustus 2024

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

klager

tegen

B.,

register taxateur,

gevestigd te ,

verweerder

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 5 maart 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 maart 2024, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 28 juni 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij was, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, verweerder aanwezig.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder in opdracht van klager opgestelde taxatierapport d.d. 16 februari 2024 van het object gelegen aan de [ adres ]. Klager is eigenaar van het object dat zij voornemens is te verbouwen tot het meest rolstoelvriendelijke hotel in Nederland. Klager heeft het rapport op laten stellen om inzicht te krijgen in de marktwaarde na verbouwing.

Klager voert een drietal klachtonderdelen aan tegen het taxatierapport:

1. het aantal m<sup>2</sup> is onjuist;
2. de referentieobjecten zijn meer dan 200 km verwijderd van het getaxeerde object;
3. de plausibiliteitsverklaring is afgegeven met een onjuist adres.

Klager is van mening dat het hele proces veel te lang heeft geduurd en verweerder een onzorgvuldig rapport in zwart wit uitvoering heeft opgeleverd dat niet past in deze tijd.

### 3. Het verweer

Verweerder voert het volgende verweer tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. de tekeningen die in eerste instantie van klager zijn ontvangen waren niet juist. In de definitieve versie van het rapport is een en ander aangepast;
2. verweerder heeft gekeken naar huurreferenties van vergelijkbare objecten in de nabije omgeving; die waren niet voorhanden. Derhalve is gekozen voor objecten die qua functie en grootte beter aansluiten bij het getaxeerde. Vervolgens heeft verweerder de referenties gecorrigeerd op basis van locatie, grootte en staat van onderhoud. Voor alle referenties geldt dat deze – evenals het getaxeerde object – zijn gelegen in het achterland, in het buitengebied of in een (klein) dorp;
3. verweerder erkent in de plausibiliteitsverklaring een verkeerd adres te hebben opgenomen. Dit is gecorrigeerd na een opmerking van klager en verweerder heeft de factuur op dit onderdeel ten gunste van klager aangepast.

Verweerder heeft de opdracht uitgevoerd met alle kennis en kunde die bij hem aanwezig is. De referenties zijn verdedigbaar; de gehanteerde rekenmethodiek is juist en aan alle inhoudelijke eisen is voldaan. Verweerder staat nog steeds achter zijn rapport. Dat de waarde niet past in het denkbeeld van klager, betekent niet dat het een onjuist rapport is.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig vanaf 1 februari 2023.

### 5. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het object waarop het rapport betrekking heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft een klacht ingediend omdat verweerder een rapport heeft uitgebracht dat – volgens klager – fouten bevat. Als gevolg hiervan is de waarde volgens klager te laag vastgesteld.

Het tuchtcollege stelt voorop, zoals in eerdere uitspraken overwogen, dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege

beoordeelt of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij in redelijkheid tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en daarbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd, een en ander binnen de grenzen van de door klager geformuleerde klacht.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is dan de waarde waarop een eerdere taxateur uitkwam, maakt nog niet dat de door verweerder getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Ten aanzien van het door klager gestelde foutieve aantal m<sup>2</sup> overweegt het tuchtcollege dat door verweerder, na ontvangst van nieuwe tekeningen van klager, het aantal m<sup>2</sup> is aangepast in het definitieve rapport. Dit had duidelijkheidshalve in het definitieve rapport moeten worden vermeld. Het tuchtcollege is van oordeel dat het feit dat dit niet is gebeurd, als een slordigheid moet worden aangemerkt die niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is.

Vervolgens is door klager gesteld dat verweerder gebruik heeft gemaakt van niet vergelijkbare referentieobjecten. Het is aan klager voldoende te onderbouwen waarom verweerder in dat opzicht onjuist zou hebben gehandeld. Het is aan het tuchtcollege om – mede gelet op het gevoerde verweer – dit handelen van verweerder te toetsen aan de reglementen van NRVT. Zoals in eerdere uitspraken door het tuchtcollege overwogen, dient de taxateur als er geen geschikte vergelijkbare objecten in de directe omgeving blijken te zijn, te onderbouwen waarom deze er niet zijn en breder te zoeken, bijvoorbeeld in omliggende gemeenten of terug in de tijd (zie “Taxatieleer Vastgoed 1” van Ten Have e.a. 6e druk, hoofdstuk 7.1.3 e.v.).

Het tuchtcollege oordeelt dat door klager onvoldoende is onderbouwd waarom verweerder van onjuiste referenties zou zijn uitgegaan en evenmin is het college gebleken dat verweerder die referenties ten onrechte heeft toegepast. Verweerder heeft zijn keuze daarnaast voldoende duidelijk toegelicht.

Verweerder heeft erkend dat er een fout stond in de plausibiliteitsverklaring. Hij heeft dit aangepast en daarnaast klager nog een korting gegeven op de factuur. Het tuchtcollege is van oordeel dat ook ten aanzien van dit onderdeel sprake is van een slordigheid die niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is.

Op grond van het bovenstaande moet worden geoordeeld dat alle door klager gestelde klachtonderdelen ongegrond zijn.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 1 augustus 2024 door het Tuchtcollege NRVT.