

Dossiernummer: 24646

Datum: 29 oktober 2024

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

klager

tegen

B.,

register taxateur te ,

verweerder.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 5 juli 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 22 augustus 2024;

Tijdens de hoorzitting van 3 oktober 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, verweerder en C., gemachtigde van verweerder, aanwezig: Klager heeft het tuchtcollege kort voor de zitting geïnformeerd niet tijdig aanwezig te kunnen zijn.

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

### 2. De klacht

De klacht betreft het door verweerder in opdracht van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot [ adres ]. Klager heeft op 7 februari 2023 het object, een nieuwbouwappartement, gekocht. Verweerder heeft op 5 mei 2023 een taxatierapport opgemaakt ten behoeve van de financiering. Omdat de bouw vertraging had opgelopen, was klager genoodzaakt een nieuwe hypotheek af te sluiten. Daarom heeft verweerder op verzoek van klager een nieuw rapport uitgebracht op 23 mei 2024. In beide rapporten heeft verweerder de marktwaarde na de bouw van het appartement vastgesteld. Ten tijde van de inspectie was het appartement nog in aanbouw.

Klager voert een tweetal klachtonderdelen aan tegen het rapport van 23 mei 2024:

1. de referentie-objecten zijn niet vergelijkbaar, de gebruikte objecten zijn te oud en de marktomstandigheden zijn te veel gewijzigd. In beide rapporten zijn bovendien dezelfde referentie-objecten gebruikt;
2. verweerder is niet transparant geweest in het proces, verweerder heeft, zonder nadere communicatie, tot de laatste dag gewacht met het uitbrengen van het rapport waardoor veel stress is veroorzaakt bij klager.

### 3. Het verweer

Verweerder is van mening dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard:

1. verweerder heeft bij de waardering gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Verweerder heeft het object vergeleken met drie appartementen uit de buurt. In het rapport is een onderbouwing opgenomen voor de gemaakte keuzes. Zowel de overeenkomsten als de verschillen op basis van kenmerken en locatie zijn uitgebreid toegelicht. Ook heeft verweerder voldoende verband gelegd tussen de gekozen referentie-objecten en het getaxeerde object. Gezien de kenmerken van het object waren er weinig andere geschikte referentie-objecten. Het feit dat marktomstandigheden veranderen, brengt niet zonder meer met zich mee dat daarmee geen sprake is van vergelijkbare referentie-objecten. Door middel van het aanbrengen van correcties op basis van de veranderende marktomstandigheden worden deze namelijk vergelijkbaar gemaakt met het te taxeren object. Ook uit het gestelde onder N. in het rapport blijkt dat verweerder de geldende marktomstandigheden in de woningmarkt wel degelijk heeft meegenomen in het rapport;
2. verweerder benadrukt dat de contacten met klager telkens liepen via de tussenpersoon. Klager had zich voor informatie kunnen wenden tot haar tussenpersoon, die door verweerder tussentijds op de hoogte is gehouden. Verweerder erkent dat het lang heeft geduurd voordat het rapport is uitgebracht. De oorzaak was een probleem in de conversie tussen het systeem van NWWI en [ naam ]. Het rapport kwam in ieder geval toch nog op tijd voor de aanvraag van de financiering. Op de mail van klager van 29 mei 2024 – waarin zij haar ongenoegen uitte over het rapport - heeft verweerder bij mail van 4 juni 2024 gereageerd. In deze mail heeft verweerder ook toegelicht dat er een typefout is geslopen in de weergave van de marktwaarde na de bouw. Nu verweerder reeds een toelichting had gegeven ontbrak de noodzaak vervolgens nogmaals op mailberichten van klager in te gaan. Verweerder erkent dat hij toen misschien tactischer had kunnen reageren, maar dit is naar zijn mening geen klachtwaardig dan wel tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2023.

### 5. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

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

De klacht heeft betrekking 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 kennis te nemen van de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij in redelijkheid tot een bepaalde 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 dat hij hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

In dit geval heeft verweerder de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een waarde bepaald onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. Verweerder heeft zowel de overeenkomsten als de verschillen met de referentiepanden op basis van kenmerken en locatie toegelicht. Daarmee is het rapport voldoende gemotiveerd. Het tuchtcollege kan klager dan ook niet volgen in de klacht, voor zover zij stelt dat de referentie-objecten niet vergelijkbaar zijn.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 wordt door het tuchtcollege overwogen, dat uit het verweer en de toelichting ter zitting is komen vast te staan dat verweerder met de tussenpersoon van klager heeft gecommuniceerd over de vertraging van het rapport. Ook is komen vast te staan dat verweerder wel heeft gereageerd op het eerste verzoek van klager om een toelichting op het rapport. Dat verweerder misschien tactischer had kunnen reageren op de klachten en verwijten van klager is echter onvoldoende om te spreken van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag.

Het tuchtcollege verklaart de klacht ongegrond.

#### **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 29 oktober 2024 door het Tuchtcollege NRVT.