

Dossiernummer: 24674

Datum: 16 mei 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen

B RT,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder, hierna ook: de taxateur

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 oktober 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 december 2024.

Na uitstel op verzoek van partijen heeft op 10 april 2025 de hoorzitting met de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de klager, vergezeld door mede-eigenaar mevrouw C;
- de taxateur, bijgestaan door mr. W.H. de Groot, advocaat te Amsterdam.

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

## 2. De klacht

Klager heeft samen met zijn ex-partner de taxateur opdracht verstrekt voor taxatie van de gezamenlijke woning aan de [adres] in verband met een boedelscheiding.

Klager vindt dat er onjuistheden in het taxatierapport staan.

Klager stelt dat de marktwaarde van de woning, € 425.000, niet marktconform en te hoog is vastgesteld. Een lokale makelaar heeft klager een theoretische prijsontwikkeling gestuurd, waarbij de waarde rond de € 373.000 zou moeten liggen. Er is sinds de aankoop vrijwel niets gewijzigd aan de woning. Er is wel gestart met de realisatie van een extra badkamer, maar deze is niet afgemaakt.

De taxateur heeft volgens klager te weinig rekening gehouden met de ligging. Zo wordt de naastgelegen frituur/snackbar niet genoemd bij de SWOT of bij de referentieanalyse.

Ook kan klager zich niet vinden in de keuze van de referentiepanden en zijn volgens hem de onderbouwing van de verschillen betreffende locatie, afwerking, doelmatigheid etc. niet duidelijk onderbouwd en benoemd.

Huisnummer 17 ligt bijvoorbeeld in dezelfde straat, maar voor dat specifieke stukje van de straat gelden doorgaans beduidend andere prijzen dan voor andere delen van de straat. De taxateur lijkt daar geen rekening mee te hebben gehouden. Verder worden in het rapport ten onrechte een voortuin en een luxe badkamer benoemd, terwijl er geen voortuin is en de badkamer nog helemaal gemaakt moet worden.

Daarnaast oordeelt de taxateur dat hij alles bouwkundig 'goed' vindt, terwijl de eerdere taxateur bij aankoop in 2022 kritischer was en diverse onderdelen als 'redelijk' heeft benoemd.

Omdat hij graag een marktconforme taxatie van de woning wenste, heeft klager de taxateur gevraagd of hij de taxatie kon intrekken, maar daar wenste de taxateur niet aan mee te werken.

Als klager een andere taxateur zou vragen om een contra-expertise en deze komt meer uit richting de waarde van de NVM prijscorrectie, dan kan het rapport door het NWWI niet gevalideerd worden omdat de waarde dan meer dan 10% afwijkt. Ook zal de taxateur niet in overleg willen treden met een andere taxateur. Daarmee loopt klager het risico dat hij wel een tweede taxateur moet betalen, maar dat hij toch geen gevalideerd rapport kan krijgen omdat het NWWI dit rapport niet kan valideren bij een te grote afwijking.

Klager zou het liefst zien dat de taxatie wordt ingetrokken vanwege een aantal feitelijke fouten in het rapport en het onvoldoende blijk geven van lokale marktkennis van de taxateur, zodat klager een andere taxateur kan inschakelen.

## 3. Het verweer

In zijn verweerschrift voert de taxateur het volgende aan. Klager en zijn partner zijn sinds 7 juni 2022 eigenaar van de woning. Deze is gekocht voor € 327.500. De taxatie is aangevraagd vanwege een boedelscheiding. Verweerder heeft de woning op 7 oktober 2024 geïnspecteerd, vervolgens is het taxatierapport opgemaakt en gevalideerd. Kort na de taxatie is de taxateur benaderd door klager. Deze gaf aan dat hij de waardering te hoog vond en heeft gevraagd om intrekking van het rapport. De taxateur stelt dat klager hem aangeboden heeft hiervoor te betalen. De taxateur heeft dit geweigerd waarna een klacht is ingediend.

De taxateur voert verder aan dat het tuchtcollege niet kan voldoen aan het verzoek van klager. Intrekking van een rapport is niet mogelijk, wat ook is vermeld staat in het klachtformulier. Daarom dient klager niet-ontvankelijk te worden verklaard. Mocht klager wel ontvankelijk zijn, dan is sprake van te weinig belang omdat de klacht niet het door klager gewenste gevolg kan hebben.

In reactie op de bij de klacht gevoegde theoretische waardeontwikkeling, wijst de taxateur erop dat taxeren geen exacte wetenschap is. Naar vaste tuchtrechtspraak beoordeelt het tuchtcollege of de taxateur in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen; de waardering van de taxateur wordt dus marginaal getoetst. Het enkele feit dat een andere taxateur of klager van mening is dat de marktwaarde van de woning – op basis van gegevens over de theoretische waardeontwikkeling – lager is, betekent niet automatisch dat de door de taxateur vastgestelde waarde onjuist tot stand is gekomen.

De taxateur staat nog steeds achter zijn waardering. Hij is tot deze waarde gekomen door middel van de vergelijkingsmethode, waarbij de goede staat van onderhoud en de afwerking van de woning een rol hebben gespeeld.

Bij de waardering is ook rekening gehouden met de marktwaardeanalyse. De waardering van de taxateur ligt binnen de bandbreedte voor de actuele waarde per 1 september 2024.

Ook ligt de waardering dicht bij de modelwaardering van € 416.000. Daarnaast wijst de validatie door het NWWI erop dat de waardering op de juiste wijze tot stand is gekomen.

De taxateur wijst erop dat de uitdraai die klager meestuurt expliciet vermeldt dat het gaat om een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid, die uitdrukkelijk geen taxatie door een taxateur is.

Met betrekking tot de gebruikte referentiepanden wijst de taxateur erop dat een taxateur bij de keuze van de referentiepanden een behoorlijke mate van vrijheid heeft. Ook heeft hij in het rapport toegelicht waarom hij de panden bruikbaar en vergelijkbaar acht. Hij heeft gekozen voor drie objecten in de directe omgeving van de woning. Over de door klager aangedragen panden merkt de taxateur op dat de eerste ten tijde van de taxatie nog niet definitief verkocht was en sprake is van een groot verschil in woonoppervlakte. De tweede betreft een ander woningtype, namelijk half vrijstaand terwijl de woning geschakeld is. De derde wijkt sterk af wat betreft woonoppervlak en perceelgrootte.

Dat huisnummer 17 een beduidend andere prijs zou hebben dan de getaxeerde woning, is niet onderbouwd en wordt door de taxateur bestreden.

Omtrent de naastgelegen snackbar erkent de taxateur dat deze een licht drukkend effect heeft op de waardering, maar hij heeft dit meegenomen in de waardering. Hij erkent wel dat het voor de inzichtelijkheid beter was geweest dit expliciet in het rapport op te nemen. Dit maakt de waardering echter niet onjuist en het rapport niet onzorgvuldig.

Met betrekking tot de onderhoudstoestand stelt de taxateur dat volgens vaste tuchtrechtspraak de observatie van de onderhoudstoestand slechts op begrijpelijkheid wordt getoetst. Een goede onderhoudstoestand wordt als volgt gedefinieerd: “de woning is in goede staat, soms is er wat veroudering te zien”. Een redelijke onderhoudstoestand wordt omschreven als: “er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem”. De taxateur heeft bij de inspectie geen bouwkundige gebreken geconstateerd. De muren waren gestuukt, de kozijnen vervangen, zodat de woning een zeer verzorgde indruk maakte. Het enige minpunt was de vochtvlek in de woonkamer, maar dit had naar mening van de taxateur geen bouwkundige gevolgen. Ook kon de woning niet als ‘verouderd’ worden gekwalificeerd. Er was geen reden de woning anders te beoordelen dan goed. De taxateur meent dat hij dit oordeel voldoende en begrijpelijk heeft toegelicht.

Bij de badkamer is de taxateur uitgegaan van de staat op het moment van de inspectie. In onderdeel B is vastgelegd dat de verbouwing nog gaande was. De opmerking in onderdeel H, waar een luxe badkamer met uitgebreid sanitair wordt genoemd, kan de lezer van het rapport mogelijk het idee geven dat de taxateur is uitgegaan van de staat waarin de badkamer zich zou bevinden als deze af zou zijn. Echter, expliciet volgt uit het rapport dat is geobserveerd dat de badkamer in zijn toenmalige, deels voltooide staat meegenomen in de waardering. De taxateur begrijpt dat dit mogelijk voor verwarring heeft kunnen zorgen.

De taxateur licht toe dat hij gekozen heeft voor de omschrijving voortuin, terwijl technisch gezien sprake is van een opstap. De te maken keuzes waren: voortuin, oprit of niets. Bij die keuze vond de taxateur een voortuin het meest passend. Dit maakt voor de waardering geen verschil.

De taxateur concludeert dat hij nog steeds achter zijn waardering staat, ook al was op sommige punten een verduidelijking mogelijk wenselijk geweest. Hij meent dan ook dat de klacht ongegrond moet worden verklaard.

#### 4. Relevante regelgeving

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

## 5. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur 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 en opdrachtgever aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van de taxateur 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 klachten.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door de taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waardering is denkbaar, maar de taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat 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 hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

De taxateur heeft de woning van klager geïnspecteerd en heeft zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met drie referenties van woningen van hetzelfde type als het getaxeerde, gelegen in de directe nabijheid en met transactiedata van enkele maanden voor de datum van het taxatierapport. De verschillen tussen de getaxeerde woning en de referenties zijn in het taxatierapport omschreven.

Met betrekking tot de in het taxatierapport gehanteerde referenties overweegt het tuchtcollege – volgens vaste jurisprudentie – dat de keuze van de referentiepanelen, 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. Ook stelt het tuchtcollege vast dat de taxateur in het rapport per referentiepanel een uitgebreide analyse heeft gemaakt van de verschillen tussen elke referentie en het getaxeerde panel. Daarnaast heeft de taxateur in het verweerschrift voldoende toegelicht waarom de door klager aangedragen referenties niet bruikbaar c.q. ongeschikt waren om in dit geval als referentieobjecten te dienen. Zo was sprake van grote verschillen in onder meer gebruiksoppervlakte wonen en perceelgrootte. Daarnaast was een referentie die klager vermeldde niet definitief verkocht.

Dat de taxateur in het taxatierapport vermeld heeft dat sprake is van een voortuin is niet juist; er is sprake van een opstap. De taxateur heeft dat ook erkend. Nu op het voorblad van het taxatierapport goed zichtbaar is dat sprake is van een stoep en geen voortuin, kan hierdoor geen onduidelijkheid zijn ontstaan. Dit punt is daarom van te gering belang en raakt ook niet de kern van het taxatierapport. Daarom kan naar het oordeel van het tuchtcollege niet van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid worden gesproken.

Het tuchtcollege vindt het niet onbegrijpelijk dat de taxateur de onderhoudstoestand van de woning als goed heeft aangemerkt. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat door een taxateur de onderhoudstoestand anders wordt bekeken dan door de eigenaar van een woning. Het als goed beoordelen van de onderhoudstoestand door een taxateur betekent niet dat er niets meer aan de woning hoeft te worden gedaan. In verscheidene onderdelen van de omschrijving van de – nog af te bouwen - badkamer in het taxatierapport heeft de taxateur vermeld dat deze badkamer in aanleg was. De taxateur had specifiekere toelichten waarom hij is uitgegaan van een luxe afwerking. Ook dit punt raakt echter niet de kern van het taxatierapport en maakt niet dat sprake is van een onzorgvuldig rapport of een onjuiste bepaling van de marktwaarde.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de taxateur bij het opstellen van het taxatierapport, niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De klacht wordt daarom ongegrond verklaard.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 16 mei 2025 door het Tuchtcollege NRVT.