

Dossiernummer: 24675

Datum: 5 maart 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B,

Register-Taxateur te [plaats],

bijgestaan door mr. W.D. ter Weele van De Vereende,

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;
- de e-mail van klager van 17 januari 2025 met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 30 januari 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de klager;
- de taxateur met zijn gemachtigde.

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

De taxateur heeft bezwaar gemaakt tegen de aanvullende stukken die klager 17 januari 2025 heeft toegezonden. Deze zijn buiten de termijn ingediend. Het tuchtcollege ziet vanwege de geringe termijnoverschrijding – de stukken hadden uiterlijk 15 januari moeten worden ontvangen – en de geringe omvang van de stukken echter geen aanleiding deze aanvullende stukken te weigeren.

2. De klacht

Klager heeft in oktober 2024 een taxatie laten verrichten van zijn woning aan de [adres] met als doel hypotheekverhoging vanwege tuinaanleg.

Klachtonderdeel 1. Hij kan zich niet vinden in de getaxeerde waarde, omdat deze lager is dan de koopsom plus het meerwerk bij de aankoop van de woning in 2021. Het huis is opgeleverd in september 2023. Klager wijst op diverse second opinion rapportages, waaruit een veel hogere waarde blijkt. Klager vindt het in de huidige huizenmarkt zeer onwaarschijnlijk dat zijn woning nu ‘onder water’ zou staan. Ook heeft de lage taxatiewaarde financiële consequenties door een hogere rentestand op de gehele hypotheek.

Klachtonderdeel 2. De woningen in de vergelijking zijn volgens klager niet voldoende representatief qua gebruiksoppervlakte en indeling, terwijl er beter vergelijkbare woningen beschikbaar zijn. De gebruiksoppervlakte van woning 1 en 2 is flink lager en daarmee ook de indeling. De mate van luxe beoordelen bij woning 1 en 2 op enkel en alleen de aanwezigheid van een parkeerplaats op eigen grond is onvoldoende.

Klachtonderdeel 3. De waarde van onder meer de uitbouw, breedte van de woning, afgesloten tuinveranda, rolluiken, kookeiland, apart toilet, vloerverwarming, dakkapel en de zolder als volwaardig afgesloten slaapkamer ziet klager niet terugkomen. Door vervolgens als sterk punt alleen een energielabel te noemen, wordt duidelijk dat sprake is van een oppervlakkige beoordeling en dat er onvoldoende tijd en expertise is gestopt in de uitwerking. Het rapport is te summier uitgewerkt in verhouding tot de gevraagde vergoeding.

3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt op de klacht gereageerd.

De taxateur heeft na het verstrekken van de opdracht de woning bezocht, volledig geïnspecteerd en het taxatierapport uitgebracht. Hierbij heeft hij de marktwaarde van de woning per waardepeildatum 23 oktober 2024 bepaald op € 687.500. Het doel van de taxatie was het verkrijgen van (hypothecaire) financiering.

In reactie op klachtonderdeel 1 stelt de taxateur dat hij volledig achter het door hem opgestelde taxatierapport en achter de daarin door hem opgenomen marktwaarde staat. De marktwaarde van een woning wordt niet bepaald door een optelsom te maken van de koopsom v.o.n. en het meerwerk, ook niet als de woning relatief kort na de bouw en oplevering wordt getaxeerd. Onder verwijzing naar het verweer op klachtonderdeel 2 stelt de taxateur dat de marktwaarde zorgvuldig is bepaald aan de hand van door hem gekozen referentiewoningen.

Klager beroept zich op een tweetal second opinion rapportages, maar de taxateur wijst erop dat dit waardechecks zijn. Bij de waardecheck is niemand ter plaatse geweest, is de woning niet geïnspecteerd en is er geen professionele taxatiedienst verricht. Het door de taxateur opgestelde taxatierapport is gevalideerd door het NWWI, wat bij een waardecheck niet kan. Bij de vermelding van de geschatte waarde staat ook vermeld dat sprake is van een indicatiewaarde op basis van data. Er wordt op gewezen dat contact kan worden opgenomen voor een nauwkeuriger waardering, met andere woorden: de waardecheck pretendeert niet nauwkeurig te zijn. Beide waardechecks liggen bovendien € 63.874 uit elkaar.

Met betrekking tot klachtonderdeel 2 stelt de taxateur dat hij in het taxatierapport juiste, recent verkochte referentiewoningen heeft gehanteerd. Het rapport is door het NWWI onverkort en zonder verbetervoorstellen gevalideerd. Dit toont ook aan dat de juiste referentiewoningen zijn gehanteerd.

Hij heeft gekozen voor representatieve woningen, gelegen in dezelfde wijk, met zoveel mogelijk overeenkomsten met de getaxeerde woning. Het is juist dat de eerste twee referentiewoningen een kleinere Gebruiksoppervlakte Wonen hebben dan de getaxeerde woning, maar in het taxatierapport staat aangegeven hoe hij daar rekening mee gehouden heeft in zijn taxatie. Hij verwijst naar onderdeel M van het rapport.

Op klachtonderdeel 3 reageert de taxateur dat hij wel degelijk de pluspunten van de getaxeerde woning in zijn beoordeling heeft meegewogen. Dat blijkt ook uit onderdeel H. van het taxatierapport, waarin hij de woning omschrijft als een uitgebouwde hoekwoning, met voor- en achtertuin, berging, overige aanhorigheden op eigen grond. Onder indeling vermeldt de taxateur onder andere de aanbouw aan de achterzijde, de erker/uitbouw aan de zijgevel, de keuken met kookeiland met diverse apparatuur, de berging (met opstelling buitenunit warmtepomp), de veranda met berging en de hobby-kas. Ook wordt het betere energielabel van de getaxeerde woning benoemd. Van een oppervlakkige beoordeling van de getaxeerde woning is absoluut geen sprake geweest, er is voldoende tijd en expertise aan te pas gekomen. Er is sprake van een volledige, gevalideerde taxatie. Dat deze te summier zou zijn in verhouding tot de vergoeding, verwerpt de taxateur.

De taxateur concludeert dan ook dat de klacht ongegrond dient te 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 waarde 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. Het verschil in Gebruiksoppervlakte Wonen is door de taxateur in de vergelijking met de referenties omschreven. Daarbij heeft de taxateur erop gewezen dat bij enkele referentiepanelen sprake was van een betere ligging en hij heeft de motivering daarvoor opgenomen in het rapport.

Dat de omstandigheid dat de marktwaarde van de woning lager uitkomt dan de aankoop prijs plus het meerwerk, een teleurstelling is voor klager, is begrijpelijk. Maar het taxateren van een woning is gebonden aan strenge regels, en geen simpele optelsom van de verwervingskosten.

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.

Ook de omstandigheid dat de door de taxateur geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan de uitkomst van zogenaamde waardechecks, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. Zoals de taxateur terecht heeft gesteld, zijn deze waardechecks op grond van alleen data, zonder inspectie van de woning en zonder vergelijking van het object met referentiepanden die recent verkocht zijn, niet te vergelijken met een professionele taxatiedienst zoals een NWWI gevalideerd taxatierapport.

Dat de taxateur de pluspunten niet zou hebben benoemd in het taxatierapport, kan het tuchtcollege evenmin volgen. In het taxatierapport heeft de taxateur de vele pluspunten van de woning benoemd en daarmee rekening gehouden in de vergelijking. Dat de taxateur hierbij – naar de opvatting van klager – niet alle punten zou hebben benoemd, kan niet tot het oordeel leiden dat de taxatie onvoldoende is. Een taxatierapport dient immers een ander doel dan een verkoopbrochure.

Gezien het voorgaande komt het tuchtcollege tot de conclusie dat de taxateur bij het opstellen van het taxatierapport waar de klacht tegen gericht is, 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 5 maart 2025 door het Tuchtcollege NRVT.