

Dossiernummer: 24676

Datum: 20 maart 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B.

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 18 november 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 januari 2025;
- de reactie op het verweer van 10 februari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 21 februari 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder en gemachtigde C..

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 de ex-partner van klager opgestelde taxatierapport van 6 september 2024 met betrekking tot de woning aan het [adres]. Klager en de ex-partner van klager zijn gezamenlijk eigenaar van de woning. Doel van de taxatie was een waardebeoordeling wegens boedelscheiding. Klager heeft in januari 2024 taxateur D. opdracht gegeven tot het bepalen van de marktwaarde, de ex-partner van klager kon zich niet in dit rapport vinden.

Vervolgens heeft klager aan verweerder opdracht gegeven om een taxatierapport op te stellen. Verweerder heeft de woning opgenomen in juni 2024 en het rapport uitgebracht in september 2024. Klager kan zich niet vinden in dit rapport.

Klager voert een drietal klachtonderdelen aan, hieronder kort weergegeven:

1. de status van de woning is bewust tientallen keren onjuist weergegeven, waardoor in het rapport een verkeerd beeld geschetst wordt: de woning is drie jaar lang verbouwd en uitgebreid terwijl verweerder stelt dat geen grote verbouwing heeft plaatsgevonden; voorts is de keuken omschreven als zeer 'luxe' terwijl deze al 18 jaar oud is en verder is er sprake van drie serieuze lekkages;
2. er kan wel een verschil zijn in het bedrag maar geen sprake zijn van een verschil in de daadwerkelijke status van bouwkundige onderdelen;
3. alle onvolkomenheden zijn gemeld of waren zichtbaar tijdens de opname, maar zijn niet verwerkt in het taxatierapport.

Klager wil een oordeel van het tuchtcollege over het rapport en dat verweerder het rapport intrekt.

3. Het verweer

Verweerder staat nog steeds achter zijn taxatierapport en de daarin opgenomen marktwaarde. Volgens hem heeft hij bij het opstellen van het rapport geen onjuiste uitgangspunten gehanteerd. Verweerder betwist dat sprake is geweest van het bewust onjuist formuleren van de status van de woning en het schetsen van een verkeerd beeld. Verweerder heeft de woning geïnspecteerd en zijn bevindingen verwerkt in het rapport. In zijn rapport heeft hij vermeld dat er nog zaken afgewerkt moesten worden en herstellingen nodig waren. Hij heeft dit ook uitdrukkelijk meegenomen bij de bepaling van de marktwaarde. Direct noodzakelijke herstellkosten om te voorkomen dat de toestand van de woning zou verslechteren waren niet nodig. Daarom kon (en mocht) verweerder de toestand als 'goed' kwalificeren in zijn rapport.

Het feit dat sprake is van een geheel verbouwde woning is door verweerder in het rapport verwerkt door te vermelden dat het bouwjaar 2022 is, nu in dat jaar de woning grotendeels opnieuw is opgetrokken. Verweerder kon de woning en ook de keuken als luxe typeren omdat het – ondanks dat de keuken tweedehands is – een luxe keuken betreft met diverse inbouwapparatuur. Met de lekkages is door verweerder rekening gehouden. Verweerder is van oordeel dat deze relatief gering zijn en daarom geen (significante) invloed hebben op de marktwaarde.

Wat de vergelijking met het andere taxatierapport betreft, merkt verweerder op dat de verschillen niet zitten in de in de rapporten opgenomen 'staat van onderhoud', maar in de keuze van het bouwjaar en daarmee de gekozen referentie-objecten alsmede in de waardering van de locatie van het object. Over de vergelijking met de gegevens in het rapport van de bouwkundige keuring merkt verweerder op dat het hier met name gaat over esthetische en praktische punten, zoals ook weergegeven in het taxatierapport. Verweerder is taxateur en voert geen bouwkundige keuring uit maar doet een visuele inspectie, op basis waarvan verweerder op zijn beoordeling van de bouwkundige onderdelen in het rapport is uitgekomen. Ook het bouwkundige rapport dat klager nog heeft ingediend als nagekomen stuk, leidt niet tot een andere conclusie.

Met betrekking tot de opmerking die klager heeft gemaakt ten aanzien van één van de referentie-objecten voert verweerder aan dat het een object uit het modelwaarde rapport betreft. Verweerder heeft hierop geen invloed. Onder M in het rapport heeft verweerder aan de hand van drie zorgvuldig door hem gekozen referentie-objecten de waarde onderbouwd, waarbij hij expliciet rekening heeft gehouden met de locatie van de verschillende objecten in vergelijking tot het getaxeerde. Het NWWI heeft het rapport ook gevalideerd, wat aantoont dat de juiste referentiewoningen zijn gebruikt.

Tenslotte merkt verweerder nog op dat het feit dat er op de website van E. een verwijzing is opgenomen naar verweerder, niet betekent dat hij niet objectief en onafhankelijk zou hebben gehandeld. Dit wordt verder ook niet onderbouwd door klager.

Verweerder verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren. Mocht toch besloten worden tot het opleggen van een maatregel, dan verzoekt verweerder het tuchtcollege rekening te houden met zijn onberispelijke staat van dienst en het feit dat hij niet eerder tuchtrechtelijk veroordeeld is.

4. Relevante regelgeving

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

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 van NRVT valt.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat klager de taxateur verwijt dat deze de bouwkundige staat – de onderhoudstoestand - van de woning niet goed heeft weergegeven in zijn rapport. Volgens klager is sprake van het bewust onjuist weergeven van bouwkundige onderdelen in de woning terwijl deze de taxateur wel kenbaar zijn gemaakt.

Het tuchtcollege kan verweerder volgen in zijn verweer dat er nog zaken afgewerkt dienden te worden en dat er nog wat herstellingen plaats dienden te vinden, maar dat direct noodzakelijke herstelkosten om te voorkomen dat de toestand van de woning zou verslechteren niet nodig waren. Het tuchtcollege acht het niet onbegrijpelijk dat de taxateur in zijn rapport de onderhoudstoestand 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. Het betekent dat er geen direct noodzakelijke herstelkosten hoeven te worden gemaakt teneinde te voorkomen dat de toestand van de woning verslechtert. De bouwkundige onderdelen, die klager bij zijn klacht naar voren brengt betreffen voornamelijk afbouwwerkzaamheden en verbeteringen. Ten overvloede wordt nog overwogen dat een bouwkundige opnamestaat in een taxatierapport iets wezenlijk anders is dan een bouwkundig rapport. De opnamestaat in een taxatierapport is onderdeel van de onderbouwing door de taxateur van de door hem vastgestelde taxatiewaarde (gegeven het doel van de taxatie, in casu het bepalen van de marktwaarde met het oog op een boedelscheiding).

Ten aanzien van de bij de taxatie geconstateerde lekkages geldt dat het aanbeveling zou hebben verdiend dat verweerder deze in het rapport zou hebben vermeld. Verweerder heeft ter zitting toegelicht dat hij dit had willen doen door in het rapport foto's op te nemen waarop de lekkages te zien waren. Klager heeft verweerder echter – toen hij aan hem verzocht om hiervoor toegang tot de woning te krijgen- de toegang geweigerd, waardoor verweerder niet in de gelegenheid is geweest om die foto's te maken en in het rapport op te nemen.

Het tuchtcollege overweegt dat niet elke fout of slordigheid bij een taxatie een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Het tuchtcollege is van oordeel dat verweerder zorgvuldiger had kunnen handelen voor zover het gaat om de door hem geconstateerde lekkages. Deze onzorgvuldigheid is echter onvoldoende ernstig om verweerder daarvan tuchtrechtelijk gezien een verwijt te maken.

Dit betekent dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 20 maart 2025 door het Tuchtcollege NRVT.