

Dossiernummer: 24686

Datum: 16 april 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.

en

B.,

wonende te [plaats],

klagers

tegen

mevrouw C. RT

Register-Taxateur te [plaats],

verweerster.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 december 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 december 2024, met bijlagen;
- nagekomen stukken van 6 maart 2025;
- de spreekantekeningen van klager van 21 maart 2025.

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

- A., hierna klager;
- verweerster vergezeld door haar collega D. en de heer E. (gemachtigde).

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 verweerster opgestelde taxatierapport van 10 juni 2022 met betrekking tot het nog te bouwen object op de [adres] waarvan klagers eigenaar zijn.

Het doel van de taxatie was om te bepalen wat de (ingeschatte) marktwaarde van de nog te bouwen woning was voor het verkrijgen van hypothecaire financiering alsmede om te toetsen of de concept aannemingsovereenkomst / begroting redelijk was c.q. in lijn was met de (uiteindelijk te verwachten) marktwaarde. De waarde is destijds bepaald op € 1.050.000. Er is recent – 5 augustus 2024, waardepeildatum 1 augustus 2024 – een taxatierapport uitgebracht van het object (nu afgebouwd) met een veel lagere waarde, nl. € 775.000. Inmiddels hebben klagers diverse taxateurs verzocht een retrospectief taxatierapport op te stellen, wat erg moeilijk bleek. Eén taxateur heeft hierin uiteindelijk toegestemd maar krijgt het rapport niet gevalideerd en niet geplaussibiliseerd. In het – bijgevoegde – concept taxatierapport is een waarde vastgesteld van € 800.000.

Klagers willen graag weten of de waarde op de juiste wijze tot stand is gekomen. Ter zitting geeft klager A. aan dat klagers niet besloten zouden hebben tot het aangaan van deze aannemingsovereenkomst en tot het nemen van deze investeringsbeslissing, als klagers zich hadden gerealiseerd dat de marktwaarde van de te bouwen woning (flink) lager zou zijn dan het door hen daarin geïnvesteerde bedrag.

Klagers voeren een aantal klachtonderdelen aan:

1. verweerster heeft verkeerde referentieobjecten gekozen. Er waren betere vergelijkingsobjecten;
2. verweerster heeft expres de duurste referentieobjecten geselecteerd om de waarde zo hoog mogelijk vast te kunnen stellen;
3. de waarden van de referentiepanelen weken significant af van de waarde van het getaxeerde object en het verschil is door verweerster niet goed onderbouwd. De verklaring voor de verschillen, de ouderdom van de woningen, de perceeloppervlakten en de marktomstandigheden zijn niet voldoende om het verschil te onderbouwen;
4. de taxatiewaarde had lager moeten zijn omdat het getaxeerde object maar drie slaapkamers heeft;
5. verweerster lijkt de offerte van de aannemer als uitgangspunt te hebben genomen voor het bepalen van de waarde terwijl de waardebepaling gaat om wat potentiële kopers bereid zouden zijn te betalen voor de woning.

Samengevat zijn klagers van mening dat verweerster voor een veel hoger bedrag heeft getaxeerd dan een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur zou hebben gedaan. Verweerster heeft hierbij de beginselen van vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid en zorgvuldigheid en transparantie geschonden. Klagers zijn hierdoor geschaad in hun vermogenspositie.

3. Het verweer

Verweerster merkt op dat voorafgaand aan het volledige taxatierapport een taxatierapport voor de aankoop van de grond is opgesteld op 30 mei 2022. Hierna kwam de aanvraag voor een volledig taxatierapport met de mededeling dat hier enige haast bij was. Voor een taxatierapport voor nieuwbouw is de taxateur afhankelijk van de beschikbare documenten welke door de opdrachtgever worden verstrekt omdat er nog geen fysieke waarneming kan plaatsvinden. Hoe de waarde tot stand is gekomen, is terug te vinden in de waardeberekening zoals opgenomen in bijlage 2 bij het verweerschrift.

Verweerster voert het volgende aan:

1. verweerster heeft gebruik gemaakt van referentie-objecten welke het best passen bij het te taxeren object. Onderbouwing heeft plaatsgevonden volgens de richtlijnen, waarbij staat van onderhoud, woonoppervlak, perceeloppervlak, verduurzaming maar zeker ook de marktomstandigheden een rol spelen. De marktomstandigheden in 2022 waren heel anders dan in 2024;

2. de taxatie is volgens de regels uitgevoerd en de waarde is voldoende onderbouwd zoals in het taxatierapport in onderdeel L en O is terug te lezen;
3. de referentiepanden zijn uitgekozen omdat deze passend zijn. Verweerster heeft de taxatie objectief en onafhankelijk uitgevoerd. Zij heeft geen belang bij de waarde;
4. het object heeft geen drie maar vier slaapkamers nu de muziekkamer beneden is in te richten als slaapkamer en met de douche ernaast is de woning hierdoor levensloopbestendig, hetgeen (positieve) invloed heeft op de waarde;
5. verweerster heeft op basis van de gegevens in het rapport van 2024 nogmaals naar de waardering van het object gekeken en komt dan op een veel hogere waarde uit dan in dit rapport vastgesteld. Verweerster vraagt zich af waarom deze – lagere -waarde niet ter discussie staat;
6. verweerster merkt op dat de woning niet volledig is gebouwd zoals in de documenten welke haar destijds zijn aangeleverd, is aangegeven;
7. verweerster merkt op dat snel taxeren de kracht is van taxatiebureau F. Zij doen al vijf jaar lang niets anders dan taxeren. Daar ligt hun focus op. Verweerster heeft nog nooit klachten gehad van NRVT danwel NWWI en is ervan overtuigd dat zij kundig is;
8. het doel van de taxatie was het verkrijgen van financiering. Als klagers vooraf hadden gecommuniceerd dat zij wilden weten of de aannemingsovereenkomst 'oké' was, dan had verweerster hen geïnformeerd dat zij daarvoor niet bij verweerster aan het juiste adres waren aangezien taxateurs geen bouwadvies of bouwbegeleiding doen;
9. verweerster heeft de referentiepanden gekozen welke passend waren bij het object, waarbij de aangeleverde documenten de leidraad zijn geweest en het is volgens de regels gebeurd;

De aangevoerde klachtonderdelen zijn onjuist danwel speculatief en worden niet nader onderbouwd. Verweerster heeft geen belang bij de vastgestelde waarde. De waardering vond plaats op basis van de aangeleverde stukken.

Tot slot merkt verweerster op te staan voor haar expertise. Er zijn geen fundamentele beginselen geschonden en ook is de communicatie van verweerster altijd helder geweest. Een taxatie is het vaststellen van de waarde van een object en niet het geven van bouwadvies en bouwbegeleiding. Het is kwalijk dat klagers denken verweerster hiervoor verantwoordelijk te kunnen houden. Verweerster is graag bereid tot een nadere toelichting.

4. Relevante regelgeving

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

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaars van het object waar het rapport van verweerster betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerster 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 stelt, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door verweerster aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij/zij 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/haar mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerster geschatte marktwaarde hoger is dan andere taxateurs bij klagers zouden hebben aangegeven, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. Daarbij geldt dat vergelijking tussen rapporten die uitgaan van een verschillende taxatiedatum in ieder geval niet mogelijk is. Klagers hebben geen (voltooid) rapport kunnen overleggen met een retrospectieve taxatie naar de situatie van juni 2022. Maar ook als klagers een dergelijk rapport hadden kunnen overleggen en dat rapport op een lagere marktwaarde zou zijn uitgekomen, zou dat nog niet betekend hebben dat 'dus' door verweerster een onjuist taxatierapport is uitgebracht

De klachtonderdelen 1 tot en met 4 richten zich op de keuze van de referentiepanden en het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan. Deze aspecten behoren tot het wezen van de taxatie, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. Het tuchtcollege stelt vast dat keuze en onderbouwing van de referentiepanden uitgebreider in het rapport hadden kunnen worden toegelicht, echter is hier geen sprake van een dusdanige summiere uitwerking dat sprake is van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

Klachtonderdeel 5 ziet op de stelling van klagers dat verweerster de waarde uitsluitend heeft bepaald op grond van de grondwaarde en de offerte van de aannemer. Nu dit door klagers niet voldoende is onderbouwd en ook ter zitting niet is gebleken dat verweerster zich uitsluitend hierop heeft gebaseerd acht het tuchtcollege de klacht op dit onderdeel ongegrond.

Wellicht ten overvloede merkt het tuchtcollege op dat de vraag, of verweerster bekend was met het feit dat klagers niet alleen een taxatie van de marktwaarde na de bouw wensten voor het verkrijgen van financiering, maar ook voor de onderbouwing van hun investeringsbeslissing, voor de beoordeling verder niet van belang is. De getaxeerde waarde is en blijft dezelfde en financierings- en investeringsbeslissingen zijn voorbehouden aan klagers zelf. Niet gebleken is in ieder geval dat klagers aan verweerster de vraag hebben voorgelegd, of zij met deze aannemingsovereenkomst 'een goede deal' hadden en klagers hebben niet bestreden dat beoordeling van de aannemingsovereenkomst niet hoort tot het domein van de Register-Taxateur.

Het tuchtcollege oordeelt de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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