

Dossiernummer: 25009

Datum: 15 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 22 januari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 5 februari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 10 april 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.

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

2. De klacht

Klager heeft de taxateur opdracht verstrekt voor taxatie van zijn woning aan de [adres] in verband met verkrijging van een overbruggingskrediet.

Klager vindt dat bij de waardering geen rekening is gehouden met de zichtbare verbeteringen met betrekking tot verduurzaming en wooncomfort van het appartement. Zo is de CV vervangen door een Remeha Tzerra M28c en is de woning voorzien van geïsoleerde kozijnen en HR++ glas met draai/kiiep opening en de voor- en achterzijde met een vouwandsysteem voor volledige opening. Dat komt niet in het rapport tot uiting. Ook is de taxateur uitgegaan van het oude energielabel D. Dat acht klager in strijd met de objectiviteit. Daarnaast bevat het taxatierapport onjuistheden, wat wijst op onzorgvuldigheid.

Klachtonderdeel 1: De taxateur heeft waargenomen dat er een duidelijke verduurzaming heeft plaatsgevonden. In de energetische opnamestaat van het rapport moet dit tot uiting komen. Op pagina 43 staat echter bij energiezuinige kozijnen (tenminste HR++) NEE in plaats van JA. Dat is een verwijtbare onzorgvuldigheid.

Klachtonderdeel 2: De taxateur heeft waargenomen dat er duidelijke verduurzaming heeft plaatsgevonden na het energielabel D uit 2018. Maar bij de samenvatting van het taxatierapport, pagina 31, staat dat er geen afwijkingen zijn geconstateerd ten opzichte van het afgegeven energielabel. Dat is fout en ook een verwijtbare onzorgvuldigheid. De taxateur gaat in de vergelijking met de andere woningen uit van energielabel D terwijl hij bij de bezichtiging heeft geconstateerd dat er recent verduurzaming heeft plaatsgevonden. Er is een HR CV combiketel geïnstalleerd en er zijn geïsoleerde kozijnen met HR++ glas geplaatst.

Taxateur heeft eerder aangegeven dat hij energielabel D moet hanteren en dat de verbeteringen geen invloed hebben op de waardebepaling van het appartement. Dit uitgangspunt strookt niet met wat werkelijk is waargenomen (objectiviteit). Uit informatie van [naam] blijkt dat de woningwaarde door de verbeteringen met gemiddeld 7,2% stijgt.

Klachtonderdeel 3: De taxateur was ermee bekend dat een nieuw energielabel was aangevraagd met opnamedatum 7 januari 2025. Label B is aan de woning toegewezen, zoals te verwachten was gezien de verbeteringen aan de woning. Dit was ook gemeld aan de taxateur, eveneens als dat een vergelijkbaar appartement op huisnummer 1535 met deze verbetering label B had gekregen. Deze controleerbare informatie heeft de taxateur niet meegenomen. Vanuit zijn expertise was het vakbekwaam geweest om klager te adviseren eerst het nieuwe energielabel aan te leveren alvorens het taxatierapport op te stellen.

3. Het verweer

De taxateur verwijst naar de mailwisseling met de klager, waarin hij al puntsgewijs aan klager heeft uitgelegd waarom hij in zijn taxatie geen rekening kan houden met toekomstige zaken.

De regels schrijven nu eenmaal voor dat de taxateur geen rekening kan houden met toekomstige situaties en het B label is van latere datum dan de waardepeildatum. Ten tijde van het uitwerken van de taxatie was de taxateur niet in het bezit van het rapport van het D label waardoor hij ook niet kon aangeven welke verbeteringen er ten aanzien van dat label zijn doorgevoerd. Uiteraard heeft hij er in zijn waardering rekening mee gehouden dat in de woning een nieuwe CV-ketel hangt en dat er kunststof kozijnen met HR++ glas aanwezig zijn zoals ook vermeld in het rapport. Overigens zou de waardering niet anders zijn geweest het B label al was afgegeven, want wel degelijk is meegewogen dat er energiebesparende maatregelen zijn genomen.

De taxateur spreekt tot slot de hoop uit dat klager zijn overbrugging heeft kunnen realiseren, wat het doel was van de taxatie.

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 is 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.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 overweegt het tuchtcollege verder als volgt.

Klager stelt dat er sprake is van energiezuinig kozijnen. De taxateur heeft in de energetische opnamestaat onder 'Ramen' HR++ vermeld en onder 'Energiezuinige kozijnen, deuren, constructieonderdelen en beglazing' staat 'NEE' vermeld. Bovenaan de energetische opnamestaat is vermeld dat de bron van deze opnamestaat de visuele waarneming van de taxateur is.

Bij de hoorzitting heeft de taxateur toegelicht dat het voor hem niet met het blote oog waarneembaar was of de kozijnen zelf energiezuinig zijn. Wel heeft hij geconstateerd dat er sprake is van HR++ glas; dat heeft hij dan ook bij de ramen opgenomen. De plaats in het taxatierapport waar de taxateur 'onbekend' heeft opgenomen, betreft de vraag omtrent het installatiemoment. Dat sprake is van HR++ glas, is op meerdere plekken in het rapport duidelijk vermeld. Het tuchtcollege kan deze uitleg van de taxateur volgen. Een tuchtrechtelijk verwijtbare onzorgvuldigheid is voor het tuchtcollege niet komen vast te staan.

Wat klachtonderdeel 2 betreft constateert het tuchtcollege dat in het taxatierapport de verbeteringen ten aanzien van de verduurzaming zijn meegenomen. Zo is onder het kopje 'verbetermogelijkheden ten aanzien van het energielabel' gespecificeerd vermeld dat er geen wijzigingen mogelijk zijn ten aanzien van onder andere hoogrendementsglas, energiezuinige kozijnen of verwarmingstoestel. Deze verbeteringen heeft de taxateur dan ook meegenomen in zijn vergelijking met de referentiewoningen.

Met betrekking tot klachtonderdeel 3 overweegt het tuchtcollege als volgt.

Een taxateur dient uit te gaan van de situatie zoals deze is op het moment van de inspectie. Op dat moment was sprake van een energielabel D. De taxateur heeft dat gegeven terecht meegenomen. Dat er een nieuw energielabel was aangevraagd en dat een vergelijkbaar appartement een energielabel B had gekregen, betekent niet dat de taxateur daarop al had kunnen vooruitlopen.

Tijdens de hoorzitting heeft de taxateur toegelicht dat, indien het doel van het taxatierapport een aankooptaxatie zou zijn geweest, hij klager zou hebben geadviseerd om het nieuwe energielabel af te wachten. In dat geval zou de mogelijkheid bestaan dat met een beter energielabel een gunstigere hypotheekrente zou worden aangeboden.

Hier betrof het een taxatie met als doel financiering van een overbruggingskrediet, waarbij dit niet aan de orde is. Hierbij heeft de taxateur erop gewezen dat een taxatierapport voor een overbruggingskrediet in het algemeen snel nodig is, zodat afwachten minder voor de hand ligt. Het tuchtcollege kan deze toelichting volgen. Dat de taxateur niet zorgvuldig of vakbekwaam heeft gehandeld, is het tuchtcollege niet gebleken.

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 in de vergelijking rekening gehouden. 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 of onzorgvuldig is. Een taxatierapport dient immers een ander doel dan een verkoopbrochure.

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 15 mei 2025 door het Tuchtcollege NRVT.