

Dossiernummer: 20161017  
Datum: 16 februari 2017

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen:

X,  
wonende te Y,  
klager,

### tegen:

A,  
register taxateur,  
wonende te B,  
beklaagde.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 oktober 2016, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 november 2016, met bijlagen;
- de mededeling bij mail van 5 januari 2017 van de door het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT aangewezen bemiddelaar, inhoudende dat geen minnelijke regeling tussen partijen is bereikt;

Tijdens de hoorzitting van 12 januari 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon
- beklaagde, in persoon.

### 2. De feiten

Beklaagde is als register taxateur ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT), kamer Wonen.

De klacht heeft betrekking op de taxatie door beklaagde van een vrijstaande woning aan de [adres].

Klager en zijn ex-echtgenote zijn bij hun echtscheiding overeengekomen dat klager de woning overneemt. Ter bepaling van de aankoop prijs hebben klager en zijn ex-echtgenote ieder een taxateur benoemd, onder wie beklaagde, die onafhankelijk van elkaar de woning hebben getaxeerd.

De opdracht tot de onderhavige taxatie is op 5 september 2016 verstrekt door de ex-echtgenote van klager. De inspectie heeft plaatsgevonden op 28 september 2016 en het rapport is gedateerd 29 september 2016. Beklaagde heeft de marktwaarde van de woning getaxeerd op € 555.000,00.

De door klager ingeschakelde taxateur (verder te noemen: de tweede taxateur) heeft de marktwaarde van de woning getaxeerd op € 515.000,00.

### 3. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015.

### 4. De klacht

Klager heeft gesteld dat beklaagde de marktwaarde van de woning op een te hoog bedrag heeft getaxeerd. Hij voert in dit verband aan dat de SWOT-analyse onvolledig en van onvoldoende kwaliteit is, dat beklaagde de termijn waarbinnen de taxatiewaarde kan worden gerealiseerd ten onrechte heeft bepaald op 6 tot 9 maanden, dat een constructiefout in het riool ten onrechte niet is meegenomen bij de marktwaardebepaling en dat beklaagde er ten onrechte vanuit is gegaan dat er sprake is van gebruikelijke modernisering aan de woning.

### 5. Het verweer

Beklaagde heeft tegen de klachtonderdelen gemotiveerd verweer gevoerd en stelt dat hij zijn taxatierapport met de nodige zorgvuldigheid heeft vastgesteld. Van klachtwaardig gedrag is naar zijn mening geen sprake geweest.

### 6. De hoorzitting

Tijdens de op 12 januari 2017 gehouden hoorzitting zijn de verschillende onderdelen van de klacht uitgebreid met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

### 7. Beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat beklaagde op het moment van de opname en het uitbrengen van het waarderapport ingeschreven was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de klacht gedragingen van beklaagde betreffen, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in zijn klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht *algemeen*

Het tuchtcollege overweegt allereerst dat, voor zover klager argumenten heeft ontleend aan het rapport van de tweede taxateur, te gelden heeft dat het rapport van beklaagde op zijn eigen merites

moet worden beoordeeld. Dat de tweede taxateur sommige punten wel in zijn rapport heeft vermeld, betekent als zodanig niet dat beklaagde deze punten ten onrechte in zijn rapport niet heeft genoemd.

Beklaagde heeft zich tijdens de hoorzitting afgevraagd of klager wel als belanghebbende kan worden aangemerkt, aangezien hij de taxatie slechts in opdracht van de ex-echtgenote en niet ook in opdracht van klager heeft verricht. Het tuchtcollege overweegt dat klager als belanghebbende is aan te merken, omdat de door hem aan zijn ex-echtgenote te betalen koopprijs mede is vastgesteld aan de hand van de door beklaagde getaxeerde marktwaarde.

#### Swot-analyse

Klager stelt dat de grond achter zijn woning in de afgelopen twee jaar is bebouwd en dat verdere bebouwing nog zal volgen. Toen hij en zijn ex-echtgenote de woning in 2012 kochten was er sprake van volledig vrij uitzicht. Naar opvatting van klager had beklaagde de aanwezige en toekomstige bebouwing als zwakte dan wel bedreiging moeten meenemen in de SWOT-analyse.

Het tuchtcollege volgt klager niet in deze klacht. De bebouwing achter de woning van klager was ten tijde van de taxatie zichtbaar. Beklaagde voert terecht aan dat bebouwing achter een woning eerder norm dan uitzondering is. Hoewel een vrij uitzicht in een taxatierapport als sterkte moet worden vermeld, geldt niet dat het aanwezig zijn van bebouwing als zwakte moet worden aangemerkt. Dat de bouw stil lag ten tijde van de aankoop van de woning door beklaagde en zijn ex-echtgenote in 2012 en dat het toen bij hen de verwachting zou zijn geweest dat niet meer verder zou worden gebouwd, is voor de bepaling van de marktwaarde ten tijde van de taxatie door beklaagde niet relevant.

Dat de tweede taxateur het ontbreken van het vrije uitzicht wel als zwakte heeft aangemerkt, zoals klager stelt, heeft het tuchtcollege, voor zover dit al van belang is, niet uit het rapport van de tweede taxateur kunnen opmaken.

Ook de omstandigheid dat de gemeente [Z] de WOZ-waarde in verband met de bebouwing achter het huis per 1 januari 2015 heeft verlaagd van € 529.000,00 naar € 488.000,00 brengt niet met zich dat geoordeeld moet worden dat beklaagde in september 2016 ten onrechte het ontbreken van het vrije uitzicht niet als zwakte heeft aangemerkt. Dit mede gelet op de door beklaagde gestelde prijsontwikkeling die zich na 1 januari 2015 heeft voorgedaan.

Beklaagde heeft naar het oordeel van het tuchtcollege dan ook niet onzorgvuldig gehandeld door het ontbreken van vrij uitzicht niet als zwakte in de SWOT-analyse aan te merken.

#### Termijn

Klager stelt dat beklaagde de termijn waarbinnen de getaxeerde marktwaarde kan worden gerealiseerd ten onrechte heeft gesteld op 6 tot 9 maanden. Beklaagde had, net als de tweede taxateur, rekening moeten houden met een termijn van 3-6 maanden. Als gevolg daarvan had de marktwaarde op een lager bedrag moeten worden bepaald, aldus klager.

Het tuchtcollege overweegt dat een termijn van 6 tot 9 maanden, zoals beklaagde ook stelt, geen ongebruikelijke termijn is en een redelijke termijn waarbinnen de verkoop van deze woning mocht worden verwacht. De advocaten van klager en zijn ex-echtgenote hebben de opdracht aan de taxateurs gezamenlijk opgesteld. In deze opdracht is slechts gevraagd de waarde van de woning te taxeren bij vrije verkoop in lege staat. Over een termijn waarbinnen de getaxeerde marktwaarde moest worden gerealiseerd is in deze opdracht niets opgenomen. Als deze op 3 tot 6 maanden moest worden gesteld, hadden de advocaten dit expliciet in de opdracht moeten opnemen. Dit klemmt te meer daar in de opdrachtbrief stond dat het niet de bedoeling was dat de taxateurs schriftelijk of mondeling contact met partijen zouden opnemen.

Het tuchtcollege concludeert dat de termijn waarbinnen de taxatiewaarde kon worden gerealiseerd door beklaagde niet onzorgvuldig is vastgesteld.

### Riool

Klager stelt dat beklaagde er in zijn rapport ten onrechte vanuit is gegaan dat de problemen met de riolering na de verrichte herstelwerkzaamheden zouden zijn verholpen. Herstel zal de problemen volgens klager slechts ten dele oplossen. De constructiefout blijft bestaan. De riolering komt uit op de sloot en in perioden van lange droogte of bij hevige regenval zullen verstoppingen kunnen optreden. Dit heeft een waardedrukkend effect dat door beklaagde had moeten worden meegenomen, aldus klager.

In de door de advocaten opgestelde opdrachtbrief staat: *“Volgens mondelinge informatie van onderhoudsbedrijf [...] is het riool destijds verkeerd aangelegd. De afvoerbuizen onder het huis naar het riool zijn te horizontaal aangelegd. Er is sprake van een constructiefout, waardoor het rioleert op de sloot. Herstel onder het huis is niet mogelijk, omdat daar te weinig ruimte is. Er zijn wel bepaalde herstelwerkzaamheden rondom het huis mogelijk, waardoor de gevolgen ten dele verholpen kunnen worden. Bij de taxatie dient rekening te worden gehouden met de situatie zoals deze zal zijn nadat deze bepaalde herstelwerkzaamheden zullen zijn uitgevoerd.*

Met klager is het tuchtcollege van oordeel dat de zinsnede “ten dele” in de hiervoor geciteerde zin beklaagde erop had moeten attenderen dat er nog een restprobleem zou zijn. In het taxatierapport staat dit echter niet met zoveel woorden. Beklaagde heeft ook tijdens de hoorzitting toegegeven dat hij in zijn rapport op dit punt zorgvuldiger had kunnen formuleren.

Het tuchtcollege overweegt enerzijds dat beklaagde zich nader had moeten laten informeren over de restproblemen, maar anderzijds dat het beklaagde niet was toegestaan om contact met partijen op te nemen. Het had daarom in de rede gelegen dat de advocaten met een uitgebreidere beschrijving dan de enkele toevoeging “ten dele” in hun opdrachtbrief hadden aangegeven wat de aard en de ernst van een restprobleem zou zijn. Verder is het tuchtcollege niet gebleken dat beklaagde bij de taxatie van de marktwaarde is uitgegaan van een onjuiste situatie. Ter hoorzitting heeft beklaagde verklaard dat hij ervan uit is gegaan dat de constructiefout niet kon worden hersteld, maar dat er met de herstelwerkzaamheden een werkend rioleringssysteem zou zijn.

Al met al is het tuchtcollege van oordeel dat beklaagde op dit punt wel iets zorgvuldiger te werk had kunnen gaan, maar dat daarmee nog geen sprake is van klachtwaardig gedrag waarvoor een maatregel moet worden opgelegd.

### Gebruikelijke modernisering

In het rapport van beklaagde staat naar opvatting van klager ten onrechte in de omschrijving van het object en de omgeving (onderdeel H van het rapport) bij e (gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/uitbreidingen) vermeld: *“er hebben geen aanzienlijke wijzigingen dan wel uitbreidingen plaatsgevonden behoudens de gebruikelijke modernisering ten opzichte van het oorspronkelijke bouwjaar.”* Klager stelt dat er in het geheel geen modernisering hebben plaatsgevonden. Er is alleen onderhoud gepleegd.

Beklaagde heeft betoogd dat de tuin enigszins is verfraaid, onder meer met nieuwe tegels, en dat de kranen in de badkamer zijn vernieuwd. Van functionele verbeteringen is echter, zo heeft ook beklaagde erkend, geen sprake geweest.

Hoewel de formulering “gebruikelijke modernisering” enigszins slordig te noemen is, is het tuchtcollege ook op dit punt van oordeel dat daarmee nog geen sprake is van klachtwaardig gedrag waarvoor een maatregel moet worden opgelegd. De staat van de woning heeft beklaagde elders in het rapport voldoende duidelijk beschreven, onder meer door de vermelding *“De woning is enigszins gedateerd (keuken en badkamer meer dan 20 jaar oud)”* als zwakte bij de SWOT-analyse (onderdeel L onder 3b van het rapport). Een eventuele koper zou door de vermelding “gebruikelijke modernisering” dan ook niet op het verkeerde been zijn gezet.

## 8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 16 februari 2017 door het Tuchtcollege NRVT en is ondertekend door de voorzitter en de secretaris.