

Dossiernummer: 20191017

Datum: 25 februari 2020

## UITSPRAAK

### Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2,

wonende te [plaats]

klagers,

tegen:

B RT,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder.

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 oktober 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 december 2019.

Tijdens de hoorzitting van 4 februari 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- beide klagers in persoon;
- verweerder in persoon.

#### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder in opdracht van klagers opgestelde taxatierapport van hun woning, gelegen aan de [adres].

Klagers stellen dat de Register-Taxateur een aantal zaken niet, onvolledig of onjuist vermeldt. Hierbij wijzen klagers op een tiental punten. Zo vermeldt de bijlage bij het taxatierapport dat geen sprake is van een HR-ketel, is sprake van een tochtdeur en ramen, waar bedoeld wordt een Vervo-deur en Velux-ramen, blijkt niet dat sprake is van een luxe keuken en wordt niet vermeld dat er naast een haag ook sierhekwerk de tuin omgeeft.

Voorts vinden klagers de waardering van € 525.000 onbegrijpelijk. Zij wijzen erop dat de WOZ-waarde in 2010 op € 574.000 is vastgesteld.

Ook kunnen klagers zich niet vinden in de gehanteerde referentiepanden en de toelichting bij de modelwaarden. Zij geven aan dat de oppervlakte en de ligging afwijkend zijn en dat een ander referentiepand alleen wat betreft woningtype vergelijkbaar is, maar die woning is oud en heeft erg lang te koop gestaan. Bij het derde referentiepand is sprake van slechts twee woonlagen. Klagers geven aan dat het is alsof een BMW met een FIAT vergeleken wordt. Een wel vergelijkbare woning betreft verweerder niet in de vergelijking. Verweerder heeft aangegeven de opmerkingen wel te verwerken in het definitieve rapport, maar bleek niet bereid de waarde aan te passen.

Klagers stellen dat verweerder onzorgvuldig gehandeld heeft en verzoeken het Tuchtcollege vast te stellen dat de getaxeerde waarde onvoldoende recht doet aan de feitelijke waarde van het object.

### **3. Het verweer**

Verweerder reageert op de tien opmerkingen omtrent onjuiste c.q. onvolledige gegevens.

- De opdrachtdatum kan de taxateur niet aanpassen, deze wordt bij de validatie door NWWI automatisch ingevuld.
- De HR-ketel staat in de omschrijving (p 8 van het rapport) juist vermeld, maar in de bijlage (onder energiebesparende maatregelen) is dit niet juist vermeld. Dit is door verweerder - na ont koppeling van het rapport bij NWWI - hersteld.
- Bij de energiebesparende maatregelen geeft de taxateur aan dat de leidingisolatie niet zichtbaar was. Hij heeft dit op grond van de latere informatie - na ont koppeling - in het taxatierapport verwerkt.
- De terrasoverkapping is per abuis niet als gebouwgebonden buitenruimte vermeld, ook dit is in de definitieve rapportage – na ont koppeling - aangepast.
- De overige punten van kritiek zijn volgens verweerder interpretatieverschillen en geen fouten. Verweerder stelt dat de omschrijving van de indeling geen uitputtende opsomming behoeft te zijn. Ook de aanduiding van dakraam en keukenapparatuur met een type en merk, is op verzoek van klagers aangepast na ont koppeling van het gevalideerde taxatierapport. Dit heeft volgens verweerder echter geen effect op de marktwaarde.

Ten aanzien van de referentiepanden licht verweerder toe dat geen enkele woning identiek is; daarom is er een verschillenanalyse gemaakt, die in tabelvorm in de rapportage is weergegeven. Verweerder voert hieraan toe dat het taxatierapport gecontroleerd en gevalideerd is door NWWI. Deze controle ziet volgens verweerder onder meer op de onderbouwing van de waardering. Hierover zijn door NWWI geen opmerkingen gemaakt.

Verweerder benadrukt dat hij objectief en onafhankelijk handelt en geen belang heeft bij een bepaalde waarde.

Omtrent de modelwaarden geeft verweerder aan dat deze aangeleverd worden vanuit NWWI, en dat de taxateur daar geen invloed op heeft. De taxateur kan alleen een toelichting geven, wat hij ook gedaan heeft. Dat geldt ook voor de datum, aangehouden wordt de overdrachtsdatum en niet de datum van koop/verkoop.

Verweerder heeft NWWI verzocht het gevalideerde taxatierapport te ont koppelen, waarna hij de genoemde onjuistheden heeft aangepast en enkele tekstuele aanpassingen heeft aangebracht.

Dat klagers het niet eens zijn met de waardering is volgens verweerder geen steekhoudend argument.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 4 februari 2020 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### **5. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;

- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

## 6. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van het bestreden taxatieverslag geregistreerd was als Register-Taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, in de Kamer Wonen.

Klagers zijn als opdrachtgevers aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, deze gedragingen vallen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klagers zijn op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen, kan in de klachtprocedure de uitkomst van de waardering door de Register-Taxateur alleen marginaal getoetst worden.

Het Tuchtcollege stelt vast dat er in dit geval sprake is geweest van de nodige onzorgvuldigheden. Klagers hebben verweerder hierop gewezen, waarna het inmiddels gevalideerde taxatierapport op verzoek van verweerder door NWWI is ontkoppeld, waarna een aantal zaken is aangepast. Hieruit alleen al blijkt dat klagers terecht geageerd hebben tegen het taxatierapport. Van een Register-Taxateur mag verwacht worden dat deze de taxatiewerkzaamheden zorgvuldig en nauwgezet uitvoert.

De Register-Taxateur heeft toegegeven dat de kwalificatie van de buitenruimte onjuist is verwerkt in het taxatierapport en dat de CV-ketel in de omschrijving was aangemerkt als HR-ketel maar in de bijlage niet. Dat had verweerder moeten voorkomen.

Het Tuchtcollege heeft echter ook meermalen overwogen dat slordigheden niet gelijkgesteld kunnen worden met tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag. Het Tuchtcollege toetst niet of een taxatierapport het beste rapport is dat – achteraf beoordeeld - mogelijk was geweest. Het gaat erom of verweerder zich bij het opstellen van het taxatierapport gehouden heeft aan de reglementen van NRVT. Het Tuchtcollege oordeelt dat verweerder zich voldoende rekenschap heeft gegeven van de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het RGB en de overige reglementen.

Vastgesteld wordt dat de gebruiksoppervlakte wonen zowel in het rapport van 26 september 2019 als in het aangepaste rapport van 7 oktober 2019 191 m<sup>2</sup> bedraagt. Ook de inpandige garage wordt in beide rapporten conform de voorgeschreven BBMI vermeld. Aangepast is de gebouwgebonden buitenruimte van 17m<sup>2</sup>.

Bij de vergelijking van de woning met de referentiepanelen, dient uitgegaan te worden van de gebruiksoppervlakte wonen. Deze is in beide versies van het rapport 191m<sup>2</sup>. Dat is de basis geweest voor de waardering, zodat niet gebleken is dat hierbij uitgegaan is van onjuiste waarden. Dat klagers menen dat er betere referentiepanelen zouden zijn geweest, kan niet tot een ander oordeel leiden.

In onderhavige kwestie heeft verweerder de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanelen behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. De regels schrijven niet voor dat de Register-Taxateur dient te onderbouwen welke referentiepanelen hij niet geschikt acht.

De waardering van verweerder kan naar het oordeel van het Tuchtcollege de marginale toets doorstaan.

Verder overweegt het Tuchtcollege dat enkele opmerkingen van klagers de omschrijving van onderdelen van de woning betreffen die niet aangemerkt kunnen worden als onzorgvuldigheden. Het niet vermelden van de merknaam van keukenapparatuur, van een dakraam en een tochtdeur, is niet strijdig met de NRVT-regels. De door klagers gewenste omschrijvingen passen meer bij een verkoopbrochure dan bij een taxatierapport, die een verschillend doel dienen.

Dat de Register-Taxateur deze punten heeft aangepast, betekent niet dat zijn taxatierapport op deze punten onjuist was.

Wel overweegt het Tuchtcollege dat verweerder aantoonbaar slordig is geweest, waardoor bij klagers de indruk kan zijn gewekt dat de taxatiewerkzaamheden onzorgvuldig zouden zijn verricht.

Tot die conclusie, tuchtrechtelijk verwijtbaar onzorgvuldig handelen door verweerder, komt het Tuchtcollege in het kader van deze klacht niet. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat ten aanzien van verweerder niet eerder een klacht gegrond is verklaard. Bij herhaling van een vergelijkbare klacht die gegrond wordt bevonden, ligt het opleggen van een maatregel voor de hand.

Het Tuchtcollege oordeelt concluderend dat in deze klacht onvoldoende kan worden vastgesteld dat de waardering niet conform de regelgeving van NRVT is geschied. De klacht wordt dan ook ongegrond geacht.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is geweest op 25 februari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.