

Dossiernummer: 20200804

Datum: 25 februari 2021

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 4 augustus 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 september 2020;
- aanvullingen van de zijde van klager van 27 oktober 2020 en 4 januari 2021.

Met instemming van partijen is afgezien van mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 18 oktober 2019 uitgebrachte taxatierapport van de woning aan [adres]. Klager is mede-eigenaar van de woning. De opdrachtgever van het taxatierapport is de ex-partner van klager.

Klager kan zich met het taxatierapport niet verenigen en heeft daartoe op 4 augustus 2020 een klacht ingediend bij het Tuchtcollege van de NRVT.

Klager voert aan dat

- verweerder een – recent gerenoveerd - balkon op de 1<sup>e</sup> verdieping niet heeft meegenomen in zijn rapport. Verweerder zou hebben aangegeven dat hij dit vergeten was;
- in het rapport is aangegeven dat sprake is van houten kozijnen met enkel glas, terwijl dat geldt voor één enkel kozijn in de woning, hetgeen neerkomt op 2% van het totaal;

- positieve punten, zoals de ligging op 800 meter van het strand met uitzicht op de vuurtoren, en luxe sanitair, wordt in het rapport niet vermeld;
- klager kan niet begrijpen dat verweerder uitkomt op een waarde van € 300.000, terwijl de woning bij aankoop in april 2018 getaxeerd is op een bedrag van € 330.000, terwijl de prijzen van woningen in deze periode alleen maar zijn gestegen.

Klager krijgt uit het rapport de indruk dat verweerder – wellicht onder druk van zijn ex-partner – er alles aan gedaan heeft de waarde zo laag mogelijk te bepalen.

### **3. Het verweer**

Verweerder erkent dat het balkon op de eerste etage niet met een foto is opgenomen in het taxatierapport, maar geeft daarbij aan dat dat ook niet verplicht is op grond van de EVS. Er is een beperkt aantal foto's verplicht; verweerder neemt meer foto's op dan vereist. Wel is een foto van een terras op de 2<sup>e</sup> etage opgenomen, dat verweerder belangrijker vond dan het balkon. Het balkon is volgens verweerder wel meegenomen in de waardering.

Over de materialen geeft verweerder aan dat hij zowel kunststof als houten kozijnen noemt, alsmede enkel als dubbel glas. De badkamer wordt bondig omschreven als modern, waarvoor ook een foto is toegevoegd die voor zich spreekt.

Verweerder licht toe dat hij zich bij de waardering heeft gebaseerd op referenties die goed in lijn liggen met het getaxeerde, qua locatie nabij strand en zee en qua gebruiksoppervlak.

Verweerder is van mening dat het rapport goed, volledig en ruimschoots binnen de richtlijnen is uitgevoerd.

### **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Kamers van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019.

### **5. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register, Kamer Wonen.

De klacht betreft een door verweerder opgesteld taxatierapport. De klacht betreft daarmee gedragingen binnen het kader van een Professionele Taxatiedienst, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het taxatierapport betreft een woning waarvan klager mede-eigenaar is, zodat hij is aan te merken als belanghebbende.

Klager is 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

Het Tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder uitgevoerde waardering alleen marginaal kan toetsen. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waardering is begrijpelijk, maar de Register-Taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat het Tuchtcollege te beoordelen heeft of verweerder in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan de getaxeerde waarde bij de aankoop van de woning, anderhalf jaar eerder, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Hier heeft verweerder de woning opgenomen, heeft zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. Verweerder heeft hierbij gebruik gemaakt van drie referentiepanden in de directe nabijheid van de woning – waarvan twee in dezelfde straat – en heeft de verkoopprijzen gecorrigeerd aan de hand van het tijdsverloop sinds de verkoop. Dat verweerder hierbij is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten danwel andere referentiepanden had moeten gebruiken, is het Tuchtcollege niet gebleken. De klachtonderdelen ten aanzien van de waardering verklaart het Tuchtcollege dan ook ongegrond.

In een rapport dient een taxateur een adequate omschrijving te geven van het object. Deze omschrijving zal altijd de hoofdlijnen weergeven. Hier vermeldt verweerder in het taxatierapport dat er een groot terras is aan de woonetage. Dat heeft verweerder van meer belang geacht dan het – kleinere – balkon. Daarmee is het niet vermelden van het balkon naar het oordeel van het Tuchtcollege niet aan te merken als onzorgvuldigheid. Ook is het opnemen van een foto van een balkon niet voorgeschreven, zoals verweerder terecht aangeeft.

In de omschrijving van de woning geeft verweerder aan dat sprake is van houten en kunststof kozijnen voorzien van deels dubbele beglazing. Dat is niet onjuist. Dat verweerder in plaats van 'deels' had kunnen kiezen voor 'grotendeels' raakt niet de kern van het rapport. De omschrijving van de badkamer als 'modern' acht het Tuchtcollege naast de opgenomen foto, adequaat.

Door klager is verwezen naar een andere uitspraak, waarbij sprake was van innerlijke tegenstrijdigheden in het taxatierapport. Dat is hier niet aan de orde. Uit niets blijkt dat de taxateur de woning negatief heeft willen weergeven. Dat de waardering op onjuiste gronden tot stand zou zijn gekomen, is het Tuchtcollege niet gebleken.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 25 februari 2021 door het Tuchtcollege NRVT.