

Dossiernummer: 201111

Datum: 9 maart 2021

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

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 11 november 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 november 2020;
- aanvulling van klager van 24 januari 2021;
- reactie van verweerder van 27 januari 2021.

Partijen hebben afgezien van mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 5 november 2020 in opdracht van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot de [adres]. Doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van hypothecaire financiering

Klager voert aan dat hij van mening is dat verweerder zijn werk niet naar behoren heeft gedaan, waardoor klager de komende jaren, zolang het taxatierapport zich in het register bevindt, schade ondervindt door de daarin opgenomen te lage waarde. Op basis van het CBS/Kadaster zijn de woningprijzen sinds 2004 met 24% gestegen. Dit ziet klager niet terug in de waardering.

Verweerder heeft alle door klager genomen maatregelen om het wooncomfort te verbeteren op het gebied van energie en isolatie niet meegenomen in zijn waardering. Bovendien staan diverse fouten in het rapport op het gebied van o.a. woningtype, kadastrale gegevens en de diverse aanbouwen. De in het rapport opgenomen referentiepanelen zijn niet vergelijkbaar met de woning van klager.

Klager stelt – kort weergegeven - dat verweerder onzorgvuldig heeft gehandeld.

### 3. Het verweer

Verweerder erkent dat in het rapport het perceel 2881 had moeten worden opgenomen. Hij is verder van mening dat de opmerkingen van klager kant noch wal raken. Verweerder stelt dat als er sprake is van feitelijke onjuistheden in het rapport hij bereid is het rapport hierop aan te passen.

De marktwaarde kan naar zijn mening niet worden gelijkgesteld aan de uitkomst van een rekenkundige exercitie. De opgenomen referentietransacties onderbouwen de gegeven waardering. Voor wat betreft de beschrijving van het woningtype heeft hij de Fotowijzer gevolgd.

### 4. 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.

### 5. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van zijn werkzaamheden als Register-Taxateur stond geregistreerd in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is, als eigenaar van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als Register-Taxateur en een klacht is ingediend over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

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 vastgestelde waarde slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn als de vastgestelde waarde niet voldoet aan zijn verwachtingen, is begrijpelijk. De taxateur kan en mag zich echter daardoor niet laten beïnvloeden. Dit betekent dat het Tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur 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 geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan door klager op basis van de stijging van de huizenprijzen werd verwacht, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Omtrent de onjuistheden die volgens klager door verweerder in het taxatierapport zijn opgenomen overweegt het Tuchtcollege dat de door klager gestelde onjuistheden naar het oordeel van het Tuchtcollege niet de kern van het rapport raken.

In de onderhavige kwestie heeft verweerder de woning opgenomen; zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald welke waarde onder meer is onderbouwd met referenties. Het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. Verweerder is hierbij, naar het oordeel van het Tuchtcollege, binnen de grenzen van de NRVT-regels gebleven.

Niettegenstaande het bovenstaande overweegt het Tuchtcollege dat verweerder voor wat betreft de communicatie met zijn opdrachtgever tekort is geschoten. Tot een normale beroepsuitoefening behoort immers ook een correcte omgang met die opdrachtgever.

Het Tuchtcollege oordeelt dat de onvolkomenheden en onjuistheden in het rapport, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, niet voldoende zijn om te constateren dat sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag. Het Tuchtcollege overweegt dat niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Verweerder had zorgvuldiger te werk kunnen gaan ten aanzien van enkele feitelijkheden zoals opgenomen in het taxatierapport alsmede de gevoerde communicatie met de opdrachtgever. Van klachtwaardig gedrag, waarvan verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, is het Tuchtcollege echter niet gebleken.

Het Tuchtcollege acht de klacht ongegrond.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 9 maart 2021 door het Tuchtcollege NRVT.