

Dossiernummer: 22410

Datum: 12 september 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

klaagster,

wonende te [plaats],

tegen:

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 april 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 16 mei 2022;
- de reactie van klaagster van 19 mei 2022, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 28 juli 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht via een videoverbinding plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster in persoon en haar echtgenoot, C;
- verweerder in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 7 februari 2022 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot een woning.

Klaagster voert aan dat sprake is van een lopende juridische procedure over de verdeling van de nalatenschap, waarvan de woning deel uitmaakt. De advocaten van partijen zijn overeengekomen wat de bij de taxatie te hanteren definitie van de waarde is; Deze luidt: de waarde is een ander begrip dan de vrije verkoopwaarde, die uitgaat van de prijs van de hoogste bidder. Het gaat om de waarde van de woning met alle aspecten die daarbij horen (o.a. staat van de woning, oppervlakte, inhoud, omgeving). Dus het bedrag dat de onafhankelijk taxateur bepaalt op basis van de woning. Niet wat een mogelijke derde in het biedingstraject zou betalen.

Het eerste klachtonderdeel heeft betrekking op de houding en het gedrag van verweerder tijdens de inspectie van de woning. Hij vroeg of de aanwezigen het huis wilden verkopen en hij vroeg naar de namen van de geraadpleegde makelaars (deze waren door de broer geraadpleegd zonder medeweten van de anderen). Ook gaf hij als tip dat, als je de waarde van het huis wilt weten, je het in de verkoop moet zetten en dan bekijken wat wordt geboden. Klaagster had van te voren bij de aanvraag van de taxatie (uitgebreid) informatie verschaft over de gevoelige familiesituatie en was ook van het te hanteren waardebegrip op de hoogte. De opmerkingen en vragen van verweerder hebben gezorgd voor een ongemakkelijke situatie, wat, gezien de bij de taxatie gegeven toelichting, onnodig was. Verweerder leek onvoorbereid te zijn.

Het tweede klachtonderdeel betreft het taxatierapport. Hierover stelt klaagsters het volgende:

1. het doel van de taxatie (het verkrijgen van hypothecaire financiering) is niet goed geformuleerd en komt niet overeen met het doel zoals omschreven bij de aanvraag van de taxatie;
2. aan het huis is 65 jaar lang nagenoeg niets aan onderhoud gedaan. Veel zaken (onderdelen van de badkamer, toilet boven, keuken, leidingen en installatie) functioneren niet en moeten worden vervangen. Aan schilderwerk is nooit iets gedaan en er is een lekkage in de garage. Verweerder vond het niet nodig om de garage in te gaan. Desondanks heeft verweerder de onderhoudsstaat als 'redelijk' (wat betekent: er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem) gekwalificeerd;
3. er heeft geen goede vergelijking met de referentieobjecten plaatsgevonden. De onderhoudsstaat van de woning aan de [straatnaam] 32 is als vergelijkbaar aangemerkt, terwijl dat hele huis is opgeknapt voor de verkoop. Ten aanzien van de woning aan de [straatnaam] 31 staat in het rapport dat het onderhoudsniveau en de afwerking niet zijn te beoordelen omdat fotomateriaal ontbreekt. Dit is echter op eenvoudige wijze op internet te raadplegen. Op Funda heeft klaagster woningen aangetroffen die in veel betere staat van onderhoud verkeren en die voor een lagere prijs zijn aangeboden/verkocht;
4. er zijn geen verbouwingen geweest; de erker waarover in het rapport wordt gesproken heeft er altijd gezeten;
5. op pagina 13 van het rapport zijn de geschatte kosten voor reparatie van gebreken niet uitgewerkt;
6. op pagina 14 van het rapport staat dat klaagster al in de woning woont; dat is niet het geval;
7. de WOZ-waarde is € 185.000,00 en verschilt buitensporig van de getaxeerde waarde van € 325.000,00;

Het derde klachtonderdeel heeft betrekking op de houding van verweerder na het uitbrengen van het taxatierapport. Hij heeft tegen klaagsters echtgenoot gezegd dat hij manipuleert en hij heeft gedreigd contact op te zullen nemen met de advocaat van de wederpartij in de lopende procedure. Ook heeft hij een telefoongesprek abrupt afgebroken.

3. Het verweer

Verweerder stelt dat, wat het doel van de taxatie ook is, de taxatiewaarde hetzelfde blijft. De definitie van marktwaarde zoals omschreven in het rapport, is van toepassing. Dit is meerdere keren geprobeerd uit te leggen aan klaagster, maar zij heeft daar ten onrechte een andere mening over.

Tijdens de opname heeft verweerder alle partijen meegedeeld dat hij niet beïnvloed wilde worden; dit om de onafhankelijkheid te kunnen garanderen. Ook heeft hij aangegeven dat de taxatiewaarde volgens de definitie een geschatte waarde betreft. Als partijen een definitieve marktwaarde wilden hebben, zou dat alleen via een verkoop van de woning kunnen worden verkregen. Daarna zouden ze alsnog kunnen verkopen aan klaagster. Hiermee zou dan alle eventuele discussie de wereld uit zijn.

De reden waarom verweerder vroeg wie de eventuele verkopende makelaars zouden zijn, was om te kijken of ze te maken hadden met serieuze collega's.

Over de bouwkundige zaken heeft verweerder naar zijn mening duidelijk aangegeven dat een woning die gedateerd is nog steeds redelijk kan zijn. De woning zag eruit alsof nog recent iemand er had gewoond. Een woning ruikt niet fris als er langere tijd niemand woont, Ook hier was geen sprake van. Daarom is verweerder ervan uitgegaan dat alles nog functioneerde. Een taxateur hoeft niet alle

apparatuur in een keuken/badkamer te testen. Voor de leidingen en installaties geldt hetzelfde. Verweerder heeft gevoeld of de kozijnen slecht waren. Hier was geen sprake van. Lekkende dakgoten kunnen alleen worden geconstateerd bij regen. Het is een valse beschuldiging dat hij niet in de garage is geweest. Deze heeft hij wel degelijk van binnen opgemeten

De waarde van de woning is gebaseerd op de zeer gewilde ligging, gewilde bouwstijl (dertiger jaren) en in de buurt liggende referenties. Er is rekening gehouden met het feit dat de woning volledig is gedateerd en dat deze een renovatie kan gebruiken. Verweerder heeft twee collega's om hun mening gevraagd, nadat hij de waarde had vastgesteld. Hieruit bleek dat de getaxeerde waarde gelijkenissen heeft met de verwachte verkoopwaarde. Vlak na deze taxatie zijn meerdere vergelijkbare woningen verkocht en door het kantoor van verweerder getaxeed, waarbij de waarde zelfs hoger uitkwam.

Verweerder stelt niemand te hebben bedreigd. Hij heeft wel aangegeven dat het zijn morele plicht zou zijn om de andere erfgenamen op de hoogte te brengen van de verzoeken van klaagster; het was voor hem duidelijk dat klaagster de waarde wilde beïnvloeden. Hij heeft diverse malen na de taxatie telefoontjes van klaagster aangenomen, maar die waren iedere keer van dezelfde aard. De klacht kwam via het taxatiebemiddelingsbureau bij verweerder terecht en hierop heeft hij wel degelijk gereageerd. Ook het taxatiebemiddelingsbureau gaf hem toen te kennen dat niet viel te communiceren met klaagster.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 28 juli 2022 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 11 januari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klaagster is als mede-eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, in het kader van een te leveren professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is 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.

Klaagster 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 bij het vaststellen van de waarde, ook uitgaande van de door de advocaten van klaagster en haar familie omschreven definitie van het waardebegrip, moest worden uitgegaan van de marktwaarde. Er moet een reële inschatting worden gemaakt, rekening houdend met referentieobjecten. Het waardebegrip waarvan verweerder is uitgegaan verschilt, gelet daarop, niet van het waardebegrip zoals door de advocaten is geformuleerd.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder in het rapport onvoldoende aandacht besteed aan de staat van onderhoud van de woning, ook in relatie tot de verschillende referentieobjecten. Hij

had bijvoorbeeld beter moeten uitleggen waarom de bouwkundige staat van deze sterk verouderde woning redelijk was en vergelijkbaar is met de referentieobjecten [straatnaam] 30 en [straatnaam] 32.

De enkele opmerking bij [straatnaam] 30 dat het referentieobject luxer, moderner en couranter is afgewerkt, is daartoe onvoldoende. Ook heeft verweerder in zijn rapport niet onderbouwd waarom hij de onderhoudssituatie van de objecten aan de [straatnaam] 30 en 32 vergelijkbaar vindt met het getaxeerde object, terwijl de onderhoudssituatie van de [straatnaam] 30 als goed is aangemerkt en van het getaxeerde object als redelijk. Verder is niet te volgen dat verweerder de kozijnen op pagina 10 van zijn rapport deels als slecht heeft aangemerkt, terwijl hij in de opnamestaat bij kozijnen heeft opgenomen dat de conditie redelijk is en er geen aandachtspunten zijn.

Ook gelet op het door klaagster ingebrachte bouwkundig inspectierapport is niet te volgen hoe verweerder in zijn rapport tot het oordeel heeft kunnen komen dat de onderhoudssituatie van de woning redelijk is. Verweerder heeft tijdens de hoorzitting meegedeeld dat hij dit door klaagster na indiening van het verweerschrift toegezonden rapport niet heeft ingezien. Echter, hij had daartoe wel de mogelijkheid, aangezien dit stuk hem bij e-mail van 25 mei 2022 door het secretariaat van NRVT is toegezonden. Verder was bij de uitnodiging voor de hoorzitting - die verweerder in elk geval heeft ontvangen - een link naar het volledige digitale dossier gevoegd, inclusief het bouwkundig rapport.

Weliswaar was dit rapport ten tijde van de taxatie nog niet uitgebracht en kon de taxateur daar geen rekening mee houden; de situatie in de woning was echter in beide rapporten hetzelfde. Hoewel een taxateur niet is gehouden om een onderzoek te doen en daarvan een bouwkundig rapport op te maken, is het, ook gezien de inhoud van dit rapport waarvan de taxateur kennis had kunnen nemen, volstrekt onvoldoende geweest om, enkel aan de hand van de frisse geur in de woning, te concluderen dat alles zou functioneren, mede gezien de sterk verouderde staat waarin de woning verkeerde.

Naast het bovenstaande bevat het taxatierapport nog enkele slordigheden, zoals een onjuiste vermelding van het doel van de taxatie en de vermelding dat klaagster de woning bewoont. Dat de WOZ-waarde afwijkt van de getaxeerde waarde acht het tuchtcollege geen indicatie om aan te nemen dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen, aangezien de WOZ-waarde op een geheel andere wijze tot stand komt dan een waarde bij een taxatie als de onderhavige.

Het tuchtcollege concludeert dat verweerder bij de inspectie en bij het opmaken van het rapport onvoldoende zorgvuldig en transparant te werk is gegaan, waarmee hij artikel 12 van de Gedrags- en Beroepsregels heeft geschonden. Gelet op het bovenstaande zal de klacht grotendeels gegrond worden verklaard. Juist in een gevoelige familiale situatie als de onderhavige, waarvan verweerder door klaagster via haar toelichting bij het verzoek om taxatie uitgebreid op de hoogte was gesteld, was extra zorgvuldigheid en transparantie geboden. Getuige ook de door klaagster beschreven houding van verweerder tijdens de inspectie en na het uitbrengen van het rapport - welke houding grotendeels door verweerder niet is bestreden - heeft verweerder onvoldoende rekening gehouden met de gevoelige situatie waarin klaagster en haar familie verkeerde, hetgeen wel van hem als taxateur had mogen worden verwacht.

Het tuchtcollege zal aan verweerder daarom de maatregel van berisping opleggen.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND en gedeeltelijk ONGEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 12 september 2022 door het tuchtcollege NRVT.