

Dossiernummer: 20180914

Datum: 30 april 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster,

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 14 september 2018;
- de aanvulling op de klacht van 1 oktober 2018 met als bijlage onder andere het taxatierapport van verweerder van 3 juli 2018;
- het verweerschrift van 19 oktober 2018 met bijlagen;
- aanvullende mails van klaagster toegezonden op 28 november 2018;
- het proces-verbaal van de rechtbank [plaats] van 22 januari 2018, toegestuurd op 5 december 2018;
- tekeningen en berekening van verweerder, overgelegd tijdens de hoorzitting op 13 december 2018;
- reactie van klaagster op de ter zitting overgelegde stukken d.d. 21 december 2018;
- reactie van verweerder d.d. 7 januari 2019;
- brief 17 januari 2019 waarin klaagster in de gelegenheid wordt gesteld alsnog een NEN-rapportage in te dienen;
- brief verweerder d.d. 23 januari 2019;
- NEN-rapportage d.d. 2 februari 2019, toegezonden door klaagster op 13 februari 2019;
- repliek van verweerder op NEN-rapportage van 13 maart 2019;
- dupliek van klaagster van 31 maart 2019.

Tijdens de hoorzitting van 13 december 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster in persoon;
- verweerder in persoon.

2. De klacht

Voor zover van belang voor deze procedure, heeft klaagster de volgende klachtonderdelen aangevoerd:

1. Klaagster verwijt verweerder dat hij in zijn taxatierapport niet ingaat op het aan hem overhandigde en door een derde opgestelde expertiserapport, waaruit blijkt dat het herstellen van de gebreken ongeveer € 30.000 zal kosten. Er zijn onder meer geen trap en afwerkvloeren. De elektra is niet op orde en er is scheurvorming door ondersteuningsbalken en een vochtprobleem vanwege onjuist verwerkte schouwankers. Verweerder heeft hiervoor geen waardevermindering in zijn taxatierapport opgenomen.

2. Daarnaast stelt klaagster dat verweerder ten onrechte uitgaat van een inhoud van de woning van 915 m³ terwijl dat volgens klaagster veel minder is. Bij een taxatie enkele maanden eerder kwam de toenmalige taxateur uit op een inhoud van 745 m³.

Klaagster heeft meerdere keren verzocht om onderbouwing van de door verweerder berekende waarde, die € 80.000 hoger uitkomt dan de eerder getaxeerde marktwaarde, maar deze niet gekregen.

3. Ook vermeldt verweerder ten onrechte in zijn taxatierapport dat er sprake zou zijn van een garage.

4. In de vergelijking met de referentiepanen zitten volgens klaagster onjuistheden en onlogische keuzes.

5. Tenslotte klaagt klaagster over de bejegening van verweerder naar haar toe en de weigering haar te informeren omdat zij geen opdrachtgeefster zou zijn.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij in opdracht van de advocaat van de ex-partner van klaagster, de woning heeft getaxeerd. Verweerder acht klaagster niet-ontvankelijk in haar klacht omdat zij niet de opdrachtgeefster is en daarom niet als belanghebbende kan worden aangemerkt.

Verder geeft verweerder aan dat hij het expertiserapport, waar klaagster op doelt, heeft vermeld in zijn taxatierapport en heeft meegenomen in de waardebepaling. Ook de gebreken heeft hij ter plekke waargenomen en meegewogen in zijn waardeoordeel.

Verweerder heeft van klaagster bouwtekeningen ter hand gesteld gekregen en heeft enkele maten gecontroleerd en correct bevonden. Vervolgens heeft verweerder de inhoud van de woning conform de meetinstructie berekend. Waarom zijn collega-taxateur eerder tot een andere inhoud kwam, kan verweerder niet verklaren. Verweerder staat achter zijn berekening.

Ten aanzien van de gebruikte referentiepanen geeft verweerder aan dat hij gebruik heeft gemaakt van panden die waren verkocht rond de waardepeildatum.

Over de garage vermeldt verweerder dat deze ten onrechte benoemd wordt in H.1.a maar dat deze niet verder is meegenomen in de berekening, zoals blijkt uit onderdeel H.1.e van het taxatierapport.

Tot slot geeft verweerder aan dat zijn gevalideerde taxatierapport aan de gestelde eisen voldoet.

In zijn reactie op 23 januari 2019 geeft verweerder aan dat met de behandeling van de klacht van klaagster, haar belangen boven die van de andere opdrachtgever zouden worden gesteld.

In reactie op de NEN-rapportage heeft verweerder gesteld dat uitgegaan dient te worden van de branche brede meetinstructie (BBMI), die afwijkt van de NEN 2580. Het verschil zit in het al dan niet meenemen van de binnenwanden. Verweerder stelt dat de inhoud die door hem gemeten is, gelijk moet zijn aan de NEN-meting + de inhoud van de scheidingswanden.

Verweerder geeft ook nog aan dat hij ook bij een andere inhoud waarschijnlijk op dezelfde waarde zou zijn uitgekomen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 13 december 2018 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen en de aanwezige getuigen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld, dat hier als ingelast dient te worden beschouwd, en separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB), vastgesteld 21 juni 2018;
- Het Reglement Kamers, vastgesteld 21 juni 2018;
- De Praktijkhandleiding Wonen, m.n. bijlage Meetinstructie bruto inhoud woningen van januari 2018.

6. 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 geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een object waarvan klaagster eigenaar is, is klaagster aan te merken als belanghebbende en is zij ontvankelijk in haar klacht. De stelling dat alleen de opdrachtgever van een taxatie als belanghebbende kan worden aangemerkt, is onjuist, zoals het Tuchtcollege al eerder heeft geoordeeld.

De klacht heeft betrekking op een taxatie door verweerder, waarmee sprake is van een professionele taxatiedienst, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich derhalve bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

In de woning heeft een grote verbouwing plaatsgevonden. Deze verbouwing is stilgelegd vanwege diverse gebreken. De verbouwing was ten tijde van de taxatie nog niet afgerond. Het Tuchtcollege begrijpt dat klaagster en haar ex-partner verwickeld zijn in een procedure met de uitvoerende aannemer. Het Tuchtcollege heeft begrip voor de moeilijke situatie waarin klaagster zich hierdoor bevindt. Dit staat echter los van onderhavige tuchtprocedure en van de werkzaamheden van verweerder en zal daarom verder buiten beschouwing blijven.

In het eerste klachtonderdeel verwijt klaagster verweerder dat deze niet is ingegaan op de geraamde kosten om de verbouwing af te ronden. Verweerder heeft aangegeven dat hij het expertiserapport heeft benoemd in zijn taxatierapport en dit heeft meegewogen in zijn waardebeoordeling.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder in het taxatierapport onder 1.2.a melding maakt van de technische rapportage. Hij vermeldt daarbij:

“Taxateur heeft dit onderzoek en deze offertes zelf op waarde geschat en laten meewegen in de bepaling van de uiteindelijke marktwaarde.”

Verweerder heeft gebruik gemaakt van de objectvergelijking. In de omschrijving van het object wordt vermeld dat de woning nog gedeeltelijk moet worden afgewerkt. Uit de door verweerder overgelegde berekeningen blijkt dat hij de door hem op 915 m³ gestelde inhoud van de woning heeft vermenigvuldigd met een kubieke meterprijs van € 250. Volgens verweerder heeft hij aldus rekening gehouden met de kosten van de verbouwing.

Hoe en op welke wijze verweerder tot de door hem gehanteerde prijs per kubieke meter van € 250 is gekomen en hoe rekening gehouden is met de werkzaamheden die nog dienen te worden verricht, wordt niet duidelijk uit de berekeningen, laat staan uit het taxatierapport. De in de berekeningen genoemde kubieke meterprijzen van de referentieobjecten van respectievelijk € 222, € 319 en € 267, geven daar ook geen duidelijkheid over. Naar het oordeel van het Tuchtcollege heeft verweerder aldus onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij de staat van de woning en de kosten van de verbouwing heeft meegenomen in zijn rapport

Dit klachtonderdeel is gegrond.

Ten aanzien van het tweede klachtonderdeel, de inhoud van de woning, overweegt het Tuchtcollege als volgt. In het andere taxatierapport is een inhoud van 745 m³ opgenomen. In het taxatierapport van verweerder wordt uitgegaan van een inhoud van 915 m³.

Tijdens de behandeling ter zitting is verweerder met de door hem gehanteerde tekeningen, aantekeningen en berekeningen gekomen. Vervolgens heeft het Tuchtcollege klaagster in de gelegenheid gesteld een NEN-rapportage in het geding te brengen, teneinde de onduidelijkheid over de juiste inhoud weg te nemen.

Verweerder heeft aangegeven dat hij gemeten heeft volgens de BBMI, de branche brede meetinstructie, en dat deze maatvoering afwijkt van de NEN 2580-meetmethode.

Het Tuchtcollege verwijst naar de Praktijkhandreiking Wonen, in werking getreden per 1 juli 2018, waarbij als bijlagen gevoegd zijn de Meetinstructie Bruto inhoud woningen. In de inleiding hiervan staat:

Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de bruto inhoud zoals gedefinieerd in NEN 2580 genomen.

Ten aanzien van de afwijkingen van de NEN 2580 wordt – voor zover hier van belang - toegelicht dat in de BBMI wordt gewerkt met standaardmaten voor de dikte van verdiepingsvloeren, dakconstructie en woningscheidende wanden *in situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is*. De NEN 2580 kent deze aannames niet. De tweede afwijking betreft een situatie die hier niet aan de orde is.

Verweerder heeft, zo blijkt uit zijn aantekeningen, gerekend met:

Begane grond	14,64 m x 10,98 x 3,75 = 602 m ³
Eerste verdieping	14,64 m x 6,98 x 2,50 = 255 m ³
Aanbouw	3,00 m x 5,24 x 3,50 = 55 m ³
Totaal	913 m ³ (afgerond 915 m ³)

Hieruit blijkt dat verweerder uitgaat van een hogere (bruto) inhoud van de woning dan in het NEN-rapport wordt berekend. Dit verschil van 915 minus 830 = 85 m³ lijkt met name veroorzaakt te worden door het hoogteverschil. Voor de gehele begane grond hanteert verweerder 3,75 m hoogte, terwijl uit de plattegronden in de NEN-rapportage blijkt dat de begane grond over de gehele lengte van de woning van ruim 14 m afloopt naar een (binnen)hoogte van 2,22 m en aan de andere kant van de woning afloopt van 3.11 m tot een (binnen)hoogte van 2,63 m.

Het niet meenemen van het verschil in hoogte op de begane grond, levert een aanzienlijk verschil op bij het berekenen van de inhoud van de woning.

Voorzover verweerder heeft betoogd dat een NEN-rapportage wezenlijk verschilt van de branche brede meetinstructie, merkt het Tuchtcollege op dat beide meetwijzen slechts tot geringe verschillen leiden. Het verweer op dit punt kan dan ook niet worden gevolgd.

Verweerder heeft nog aangevoerd dat hij ten tijde van het opstellen van het taxatierapport niet beschikte over de dwarsdoorsnede van de woning en dat klaagster heeft geweigerd deze ter hand te stellen.

Hoe dat verder ook zij, overweegt het Tuchtcollege dat van een taxateur mag worden verwacht dat hij zelf de benodigde metingen verricht en bij zijn berekeningen uitgaat van de juiste maatvoering en dat hij zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de daarvoor benodigde gegevens.

Ook dit klachtonderdeel is gegrond.

Ten aanzien van het klachtonderdeel omtrent de garage oordeelt het Tuchtcollege dat hier sprake is van een slordigheid. Het Tuchtcollege heeft meermalen overwogen dat niet elke slordigheid tuchtrechtelijk verwijtbaar is. De garage is vermeld in het taxatierapport en in de aantekeningen van verweerder is na te gaan dat hij – ten onrechte – heeft aangevinkt dat sprake was van een garage. Nu de garage in de berekeningen van verweerder echter niet meer is terug te vinden, volgt het Tuchtcollege de stelling van verweerder dat dit niet geleid heeft tot een (te) hoge waarde.

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Voorzover klaagster stelt dat verweerder uitgaat van te oude referenties, wijst het Tuchtcollege erop dat de waardepeildatum in het taxatierapport is gesteld op 31 maart 2016. Verweerder heeft verkooptransacties gebruikt uit februari 2016, hetgeen gezien de waardepeildatum terecht is.

Dat verweerder bij de vergelijking van de panden is uitgegaan van feitelijke onjuistheden, is het Tuchtcollege niet gebleken.

Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

Ten aanzien van de bejegening door verweerder overweegt het Tuchtcollege dat verweerder niet bereid is gebleken toe te lichten hoe hij tot zijn waardering is gekomen. De enkele verwijzing in zijn email aan klaagster van 23 juli 2018 wat de waarde betreft naar punt L en P van zijn rapport en wat de inhoud betreft naar punt H 1 g. kan als zodanig niet gelden als een genoegzame toelichting op de door klaagster gestelde vragen. Dat klemte te meer nu klaagster volgens de richtlijnen van NRVT als belanghebbende is aan te merken. Pas ter zitting, toen de klachtprocedure vrijwel was afgerond, is verweerder met zijn aantekeningen en berekeningen gekomen.

Dit klachtonderdeel is gegrond.

Het Tuchtcollege oordeelt dat de onderbouwing in het taxatierapport de door verweerder bepaalde marktwaarde niet kan dragen. De opmerking van verweerder in zijn reactie van 13 maart 2019 dat zelfs als zijn maatvoering niet juist zou zijn, hij niet tot een andere waarde zou zijn gekomen, maakt dat verweerder in strijd heeft gehandeld met het door NRVT gestelde fundamentele beginsel van zorgvuldigheid.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het Tuchtcollege dat verweerder in zijn verweer en optreden in de procedure geen blijk heeft gegeven fouten in zijn handelen te onderkennen en volledig achter zijn waardering en taxatierapport is blijven staan. Gezien de ernst van de situatie acht het Tuchtcollege daarom een berisping op zijn plaats.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

MET oplegging van de maatregel BERISPING.

Deze uitspraak is gewezen op 30 april 2019 door het tuchtcollege NRVT.