

Dossiernummer: 20181218

Datum: 23 april 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

De heer en mevrouw A

wonende te [plaats],

klagers,

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 18 december 2018, aangevuld op 22 december 2018 met als bijlagen onder meer het taxatierapport van verweerder van 12 december 2018.
- Het verweerschrift van 27 januari 2019.

Tijdens de hoorzitting van 21 maart 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers en verweerder, allen in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van 12 december 2018 van de woning van klagers, gelegen aan de [adres]. Klagers voeren aan dat het taxatierapport een aantal tegenstrijdigheden bevat en een subjectief oordeel geeft over de woning. Hierdoor geeft het, aldus klagers, onvoldoende de realiteit weer. De woning scoort beter dan referentiepand 1 en is vergelijkbaar met pand 2, maar toch komt verweerder tot een lagere waarde.

Klagers hebben verweerder om opheldering gevraagd, wat volgens klagers alleen maar geleid heeft tot meer wrevel. Klagers twijfelen hierdoor aan de juistheid van het taxatierapport en aan de objectiviteit en integriteit van de taxateur. Ook vragen klagers zich af of het terecht is dat verweerder zich bij de waardering baseert op subjectieve termen als 'modern' en 'moderner'.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij het jammer vindt dat klagers ontevreden zijn met zijn werkzaamheden en heeft tevergeefs geprobeerd dit telefonisch te bespreken. Hij heeft de taxatie uitgevoerd conform de richtlijnen van NRVT en ziet geen aanleiding te twifelen aan zijn integriteit, vakbekwaamheid of deskundigheid. Een taxatie is altijd een schatting, waarbij deels subjectieve waarneming aan de orde is. Zaken als oppervlakte zijn objectief vast te stellen, maar comfort en ligging zijn onderhevig aan een eigen oordeel.

Vervolgens geeft verweerder een nadere toelichting op de vergelijking met de referentiepanden 1 en 2. Verweerder acht de indeling van de badkamers van referentiepand 1 en 2 logischer en couranter en de afwerking moderner. Daarnaast is de zolder van referentiepand 1 en 2 afgewerkt tot portaal met 2 slaapkamers en dakvensters, terwijl het getaxeerde pand een onafgewerkte zolder met dakraam heeft. Bij referentiepand 1 is de keuken neutraler en moderner, wat bij kopers meer in trek is.

Verweerder hoopt dat dit klagers meer inzicht verschaft in zijn overwegingen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 21 maart 2019 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 Kamers van 1 juli 2018;
- Het Reglement Definitief van 1 juli 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 1 juli 2018;
- De Praktijkhandreiking Wonen.

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 klagers eigenaar zijn, zijn zij aan te merken als belanghebbende en ontvankelijk in hun klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Tussen partijen is niet in geschil dat er sprake is van een verschrijving in het taxatierapport. De taxateur heeft zich bereid verklaard deze verschrijving aan te passen en een verzoek tot aanpassing in te dienen bij NWWI. Zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen, kan niet elke slordigheidsfout in een taxatierapport aangemerkt worden als klachtwaardig gedrag (zie onder meer de uitspraak van dit Tuchtcollege van 16 februari 2017, te raadplegen via: <https://www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/behandeling-en-maatregelen-tuchtcollege/uitspraken-tuchtcollege/2803-2/>)

Ten aanzien van de getaxeerde waarde overweegt het Tuchtcollege dat zij ten aanzien van een getaxeerde waarde slechts kan toetsen of de taxatie conform de NRVT-regels tot stand is gekomen.

Partijen worden in deze klacht met name verdeeld gehouden door de waardering van de verschillen tussen de getaxeerde woning en een tweetal referentiepanden. Klagers menen dat verweerder zich ten onrechte heeft gebaseerd op subjectieve termen als modern/moderner en luxe/luxere.

Het Tuchtcollege overweegt dat een taxateur niet zonder subjectieve termen tot een taxatieoordeel kan komen. Het gaat bij het taxeren onder meer om nuanceverschillen tussen verschillende objecten. Het is aan de taxateur om deze nuances te benoemen en te duiden. Dat heeft verweerder hier naar het oordeel van het Tuchtcollege gedaan binnen de grenzen van de NRVT-regels.

Dat de woning voor een hogere prijs te koop is aangeboden en tevens is verkocht, maakt dat niet anders. Een verkoopadvies is naar haar aard immers bedoeld om een zo hoog mogelijke prijs te realiseren in de – nabije – toekomst. De taxatie, zoals hier bedoeld voor een overbruggingskrediet, zal in vergelijking daarmee in het algemeen een meer conservatieve uitkomst hebben, gebaseerd op verifieerbare verkooptransacties in het – nabije - verleden.

De klacht is ongegrond.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 23 april 2019 door het Tuchtcollege NRVT.