

Dossiernummer: 20190104

Datum: 10 mei 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 3 januari 2019, aangevuld op 14 januari 2019 met als bijlagen een viertal taxatierapporten uit 2018, waaronder het taxatierapport van verweerder van 1 augustus 2018;
- het verweerschrift van 7 maart 2019 met als bijlage een plausibiliteitsverklaring van 17 augustus 2018.

Tijdens de hoorzitting van 11 april 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster voornoemd (met familieleden);
- verweerder voornoemd, met als gemachtigde de heer mr. W.D. ter Weele van de Vereende.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van de woning van de overleden vader van klaagster, gelegen aan de [adres].

Klaagster heeft kort samengevat tegen de taxateur aangevoerd dat de door verweerder getaxeerde waarde zeer afwijkend was van die van een drietal andere taxateurs. Verweerder komt op een getaxeerde waarde van € 365.000, terwijl de andere taxaties alle rond de € 272.500 uitkomen. Klaagster geeft aan dat de taxateur onvoldoende rekening heeft gehouden met de slechte staat van de woning.

Voorts voert klagster aan dat de taxatie om onduidelijke redenen niet gevalideerd kon worden. Hierbij wijst klagster erop dat verweerder stelt ingeschreven te zijn in de Kamer Wonen, maar daar in het register niet te vinden is.

Klagster stelt dat mede door de taxatie ruzie in de familie is ontstaan.

3. Het verweer

Namens verweerder wordt toegelicht dat het taxatierapport is opgesteld in opdracht van de zus van klagster. De getaxeerde woning is door schenking in 2002 gezamenlijk eigendom geworden van drie zusters.

Verweerder staat nog steeds geheel achter zijn taxatierapport en de daarin getaxeerde waarde van € 365.000. Er is inderdaad sprake van een groot verschil ten opzichte van waarderingen door drie andere taxateurs, waarvan verweerder aangeeft dat taxeren geen exacte wetenschap is en verschillen kunnen bestaan. Hij heeft in het rapport aangegeven hoe hij tot zijn waardering gekomen is en heeft deze deugdelijk onderbouwd. Verweerder wijst erop dat de door hem gebruikte referentiepanden in hetzelfde dorp liggen en goed vergelijkbaar zijn met de getaxeerde woning.

Verweerder betreurt het dat klagster geen contact met hem heeft opgenomen alvorens een klacht in te dienen.

Omtrent de validatie verwijst verweerder naar de plausibiliteitsverklaring.

Voorts geeft verweerder aan dat de ruzie tussen de eigenaars reeds bestond voor de taxatie en hem niet kan worden aangerekend.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 11 april 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 Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 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 woning, waarvan klagster door vererving mede-eigenaar is geworden, is zij aan te merken als belanghebbende en is zij ontvankelijk in haar 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

Het Tuchtcollege overweegt dat zij de hoogte van de door een register-taxateur geschatte waarde alleen marginaal kan toetsen. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaaarde hoger uitkomt dan de door een drietal andere taxateurs geschatte waarde in dezelfde periode, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaaarde onjuist tot stand zou zijn gekomen.

Verweerder heeft een volledige taxatie verricht en daarvan een taxatierapport opgesteld conform de modelrapportage waarin inzichtelijk is gemaakt op welke wijze verweerder tot zijn schatting is gekomen. Ter zitting heeft verweerder nog een nadere onderbouwing gegeven van de door hem aan de taxatie ten grondslag gelegde berekeningen. Hieruit blijkt dat verweerder niet alleen gebruik heeft gemaakt van de vergelijkingsmethode waarin het pand vergeleken is met andere bestaande panden, maar ook met een bouwkaavel met daarop te realiseren opstallen en tenslotte door middel van de kuberingsmethode. Ten aanzien van de keuze van de referentiepanen heeft verweerder genoegzaam uiteengezet waarom hij voor andere referentiepanen heeft gekozen dan zijn collega's, waarbij hij gewezen heeft op de vrije ligging van de woning, waardoor hij aan de dijk gelegen referentiepanen minder passend vond.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder de staat van onderhoud binnen en buiten in het taxatierapport als 'slecht' beoordeelt en hierbij opmerkt dat het gaat om een gedateerd object, waaraan jarenlang weinig is gedaan. Dat verweerder het pand in strijd met de realiteit gunstiger omschreven heeft, kan het Tuchtcollege dan ook niet volgen.

Het Tuchtcollege oordeelt dat niet aannemelijk is gemaakt dat verweerder bij de schatting van de marktwaaarde niet de reglementen van het NRVT heeft gevolgd en dat hij op zorgvuldige wijze een taxatierapport heeft opgesteld.

Het eerste klachtonderdeel is ongegrond.

Ten aanzien van de validatie wijst het Tuchtcollege erop dat getoetst dient te worden aan de reglementen van het NRVT. Validatie is geen eis die voortvloeit uit de regels van het NRVT. Of een taxatierapport ter validatie wordt aangeboden, is een keuze van de opdrachtgever. Klaagster is in deze niet de opdrachtgever. Uit het enkele feit dat het taxatierapport van verweerder niet is gevalideerd, kan niet worden afgeleid dat het taxatierapport niet zou voldoen aan de voorschriften van NRVT.

Nu het hier gaat om een vrijstaande woning in een landelijke omgeving, kan evenmin gesteld worden dat verweerder, die ingeschreven staat in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, het object niet had mogen taxeren.

Ook het tweede klachtonderdeel is ongegrond.

Het Tuchtcollege betreurt het dat in de familie van klaagster onenigheid is ontstaan rond de woning. Hiervoor kan verweerder echter niet verantwoordelijk worden gehouden, alleen al omdat verweerder de woning heeft getaxeerd conform de door het NRVT gestelde voorschriften.

Het laatste klachtonderdeel is eveneens ongegrond.

Ten overvloede merkt het Tuchtcollege nog op dat tussen de overgelegde taxatierapporten de nodige verschillen zijn in de meetstaten, zodat uniformiteit ver te zoeken is. Dat de branche brede meetinstructie (BBMI) kennelijk niet door alle register-taxateurs is gehanteerd, maakt onderlinge vergelijking van de rapporten eens te meer lastig.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 10 mei 2019 door het Tuchtcollege NRVT.