

Dossiernummer: 20190125

Datum: 18 juli 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

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 24 januari 2019 met bijlage, aangevuld op 30 januari 2019 met als bijlage het taxatierapport van verweerder van 7 januari 2019;
- het verweerschrift van 28 maart 2019 met bijlagen;
- namens verweerder is op 23 mei 2019 een vonnis in kort geding toegezonden van 7 mei 2019;
- namens klager zijn op 28 mei 2019 een drietal foto's toegezonden.

Tijdens de hoorzitting van 7 juni 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden.

Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mevrouw C, dochter van klager, en de heer mr. D, advocaat, gemachtigde van klager;
- verweerder voornoemd, met als gemachtigde de heer mr. E van de Vereende.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van de woning, waarvan klager mede-eigenaar is, gelegen aan de [adres]. Het taxatierapport is opgesteld in opdracht van de beide andere eigenaars, F en G.

Klager heeft tegen het taxatierapport een zevental klachtonderdelen geformuleerd.

1. Ten onrechte vermeldt de taxateur dat de waarde van de woning niet meer dan 15% afwijkt van soortgelijke woningen. Klager wijst op de – snelle - verkoop van een woning in dezelfde straat voor ruim 40% meer dan de getaxeerde waarde in het bestreden rapport. Ook wijst klager op de WOZ-waarde per 1-1-2017, die hoger is dan de getaxeerde marktwaarde.

2. Klager stelt dat de taxateur ten onrechte heeft vermeld dat hij in de afgelopen twee jaar niet betrokken was bij een taxatie van het object. De taxateur heeft volgens klager het pand wel eerder getaxeed.
3. De gebruiksoppervlakte in het taxatierapport van 201 m² wijkt af van de gebruiksoppervlakte zoals vermeld staat op het WOZ-waardeloket, van 266 m².
4. De taxateur heeft niet vermeld dat de woning gelegen is in het autoluwe gedeelte van de straat.
5. De taxateur had moeten vermelden dat de woning onbewoond zou worden opgeleverd.
6. Klager vindt de referentiepanden niet vergelijkbaar, nu één referentiepand aan een drukke weg staat en een ander in een nauwe straat ligt.
7. Klager stelt dat hij ten onrechte niet betrokken is geweest bij de taxatie. Hierdoor is een extra stuk grond ten onrechte niet in de taxatie meegenomen.

3. Het verweer

Namens verweerder wordt toegelicht dat het taxatierapport is opgesteld in opdracht van twee eigenaars die ook de huidige bewoners zijn. Zij willen klager, de derde eigenaar, uitkopen. Gemachtigde wijst erop dat het Tuchtcollege eerder heeft overwogen dat zij geen uitspraak kan doen over de hoogte van de getaxeerde waarde.

Ten aanzien van de klachtonderdelen reageert verweerder als volgt.

1. De 15% afwijking betreft *soortgelijke* woningen. Het enkele feit dat een woning in dezelfde straat ligt, maakt het nog geen soortgelijke woning. Het recent verkochte pand waarnaar klager verwijst is veel groter en ook wat betreft onderhoud niet soortgelijk.
2. Verweerder is niet eerder betrokken geweest bij het object. Verweerder is wel eerder benaderd door de opdrachtgevers, waarbij duidelijk werd dat er een conflict bestond tussen de eigenaren en er een procedure was aangespannen. Er is geen sprake van een eerdere taxatie.
3. Verweerder heeft de woning zelf opgemeten en de uitkomst hiervan, 201 m² in het rapport opgenomen. De oppervlakte die klager noemt, komt uit de BAG-viewer. Deze gaat uit van bruto-maten en komt daarom tot een te hoge waarde.
4. Verweerder stelt dat hij de autoluwe omgeving heeft verdisconteerd in zijn waardevaststelling. Ook wijst verweerder op een nabijgelegen horecalocatie.
5. Over de onbewoonde oplevering heeft verweerder in het taxatierapport een duidelijke toelichting opgenomen. Het doel van de taxatie was een waardebepaling vrij van huur en gebruik.
6. Verweerder meent dat de door hem gebruikte referentiepanden goed bruikbaar zijn.

De waarde waar klager naar verwijst, is een marketingtool en betreft slechts een indicatie, op basis van een aantal kerngegevens, waarbij vermeld staat dat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend en dat specifieke waardebepalende aspecten hierin niet zijn betrokken.

7. Verweerder ontkent dat klager niet op de hoogte zou zijn geweest van de taxatie. Klager heeft immers zelf gekozen voor een taxatie door verweerder, zoals blijkt uit de verstrekte opdracht.

Ter zitting heeft verweerder aangegeven dat hij het perceel van 17 m² wel visueel maar niet als kadastraal gegeven heeft meegenomen bij de taxatie.

Daarnaast heeft hij ter zitting aangegeven dat dit onbebouwde stukje grond zonder verbinding met de weg weinig waarde toevoegt.

Verweerder is van oordeel dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 7 juni 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 klager (mede)eigenaar is, is hij aan te merken als belanghebbende en ontvankelijk in zijn 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, waar verweerder terecht op heeft gewezen.

Vastgesteld wordt dat verweerder een volledige taxatie heeft verricht en daarvan een taxatierapport heeft opgesteld conform de modelrapportage waarin inzichtelijk is gemaakt op welke wijze verweerder tot zijn schatting is gekomen.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1. volgt het Tuchtcollege het verweer. Een aanzienlijk grotere en goed onderhouden woning in dezelfde straat, kan niet worden beschouwd als een vergelijkbare woning. Het klachtonderdeel is ongegrond.

Dat verweerder de woning eerder zou hebben getaxeerd, is door klager onvoldoende onderbouwd. Verweerder heeft toegelicht dat hij contact heeft gehad met de opdrachtgevers, maar dat dit niet heeft geleid tot een eerdere taxatieopdracht. Dat en de stelling dat de advocaat zijn opdracht heeft gericht aan verweerder en niet aan het kantoor, is onvoldoende om partijdigheid te onderbouwen. Ook het tweede klachtonderdeel is ongegrond.

De NRVT-regelgeving schrijft voor dat de register-taxateur de woning zelf opneemt en opmeet. Verweerder stelt dat hij dat heeft gedaan, hetgeen door klager niet is betwist. Klager heeft verwezen naar online gegevens, maar deze zijn indicatief en minder betrouwbaar dan een meting door de taxateur zelf. Ook het derde klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

De stelling dat de taxateur de autoluwe ligging van de woning niet opgemerkt heeft, is eveneens onvoldoende onderbouwd. Nu verweerder als taxateur gevestigd is in dezelfde plaats en de woning heeft opgenomen, hetgeen door klager niet bestreden wordt, is niet aannemelijk dat verweerder dit niet opgemerkt zou hebben. Daarbij heeft verweerder aangegeven dat de woning nabij een drukbezochte

horecalocatie ligt en dat de straat als sluiproute wordt gebruikt. Het vierde klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

Ten aanzien van het vijfde klachtonderdeel stelt het Tuchtcollege vast dat verweerder de woning conform de opdracht, te weten vrij van huur en gebruik, heeft getaxeed. Dat in het rapport vermeld staat dat de huidige bewoners het pand blijven bewonen, is feitelijk juist, nu de taxatie is verricht mede vanwege de voorgenomen uitkoop van klager. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Dat de rechter in de uitspraak zou hebben bepaald dat er een bindend advies diende te worden uitgebracht, blijkt niet uit de opdracht die aan verweerder is verstrekt. Bij de opdracht geeft de advocaat aan dat de rechter bepaald heeft dat er een nieuwe taxatie dient te worden verricht.

De stelling van klager dat verweerder om het vonnis van de rechter had moeten vragen, volgt het Tuchtcollege niet. De verantwoordelijkheid van een register-taxateur die een opdracht ontvangt via de advocaat van zijn opdrachtgevers, gaat niet zover dat deze een rechterlijke uitspraak zelf dient op te vragen om na te gaan of de advocaat hem een juiste opdracht heeft verstrekt.

Ten aanzien van klachtonderdeel 6. stelt het Tuchtcollege vast dat verweerder in zijn taxatierapport een uitgebreide analyse heeft opgenomen van de gebruikte referentiepanden, die allen in de nabijheid van het te taxeren pand gelegen zijn en minder dan 12 maanden voor de waardepeildatum zijn verkocht. Vervolgens heeft verweerder een relatie gelegd met de waardering van het te taxeren object. Dat verweerder hierbij de regels heeft overtreden, is niet gebleken. Dat een online-tool tot een andere indicatie komt, doet niet af aan de uitgebreide onderbouwing in het taxatierapport, zodat ook het zesde klachtonderdeel ongegrond is.

Dat klager niet betrokken was bij de taxatie, is niet iets dat verweerder kan worden verweten. Verweerder heeft de opdracht verkregen via de advocaat van de twee mede-eigenaars, waarbij alleen zij als opdrachtgevers werden vermeld. Ook het zevende klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Ten aanzien van het extra perceel A11437, oordeelt het Tuchtcollege als volgt. Verweerder had bij de recherche op moeten merken dat ook dit perceel eigendom van dezelfde eigenaars was. Dit had hij moeten meenemen bij de taxatie dan wel hierover navraag moeten doen bij de opdrachtgevers. Het Tuchtcollege stelt vast dat perceel A11437 nergens vermeld wordt in het taxatierapport. Hierin wordt alleen melding gemaakt van perceel A11433. Het Tuchtcollege oordeelt dat sprake is van een slordigheid, die verweerder had moeten voorkomen. Nu perceel A11437 echter niet opgenomen was in de opdracht, acht het Tuchtcollege dit onvoldoende om aan te merken als een tuchtrechtelijk verwijt.

Op grond van het voorgaande oordeelt het Tuchtcollege dat niet aannemelijk is gemaakt dat verweerder de NRVT-normen heeft geschonden en dat de klacht in al zijn onderdelen ongegrond moet worden verklaard.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is geweest op 18 juli 2019 door het Tuchtcollege NRVT.