

Dossiernummer: 20190207
Datum: 26 juni 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,
wonende te [plaats],
klager,

tegen:

B RT,
register taxateur te [plaats],
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 februari 2019, met bijlagen;
- het verweer, verwoord in de e-mail van verweerder van 21 februari 2019 en de e-mail van verweerder van 3 april 2019.

Tijdens de hoorzitting van 15 mei 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 4 december 2018 opgestelde taxatierapport met betrekking tot een perceel grond met daarop de restanten van een grotendeels afgebrande woning met inpandige garage en verdere aanhorigheden. Namens de eigenaren is de opdracht voor de taxatie verstrekt door de bewindvoerder van één van de eigenaren van het perceel.

Klager is van opvatting dat verweerder de taxatiedienst niet volgens de regels heeft uitgevoerd.

Verweerder heeft het object alleen vanaf de openbare weg geïnspecteerd, waardoor de taxatie is geworden tot een geveltaxatie, wat niet de opdracht was. Als verweerder voldoende inspanning zou hebben geleverd, dan zou hij, zo stelt klager, geconstateerd hebben dat het bouwhek het perceel en de opstal niet geheel afschermt.

Verweerder had dan de opstal kunnen betreden en een betere beoordeling van het te taxeren object kunnen maken. Hij heeft bedrog gepleegd door diverse malen in het rapport op te nemen dat het perceel ontoegankelijk was. Verweerder heeft zich ook onvoldoende ingespannen om over de nodige documenten (bouwplan, bestek, kostenraming en asbestinventarisatie) te beschikken.

Verweerder heeft dan ook ten onrechte in het rapport opgenomen dat het voor hem, door het ontbreken van zowel de toegang als een bouwplan/bestek met kostenraming, niet mogelijk was om in te schatten of herstelbouw/renovatie ook voor een koper voor de hand liggend is.

Verder betwijfelt klager of verweerder bij de bepaling van de courantheid heeft laten meewegen dat de bouwvlek rond is. Naar opvatting van klager is ook niet onderbouwd op welke gronden de door verweerder in zijn rapport genoemde referentieobjecten zich specifiek als referentiepand/referentieperceel kwalificeren en in welke mate deze referentieobjecten meetellen voor bepaling van de waarde van het getaxeerde object. Ook had verweerder “op zijn klompen” kunnen aanvoelen dat een gevalideerd taxatierapport wenselijk was.

Ten slotte neemt klager het de taxateur kwalijk dat hij niet heeft gereageerd op zijn e-mail van 7 januari 2019, waarin klager diverse kanttekeningen bij het taxatierapport had gemaakt.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat een in pandige inspectie niet mogelijk was. Feitelijk was het perceel wel te betreden omdat er een opening in het bouwhek zat, maar op het bouwhek was ook een bord met de tekst “verboden toegang” bevestigd. Gelet daarop achtte verweerder zich niet gerechtigd het grotendeels afgezette perceel te betreden en de deels afgebrande opstal te inspecteren. Bovendien was betreding en in pandige inspectie volgens verweerder niet nodig omdat hij zich voor de uitvoering van de opdracht voldoende ter plaatse heeft kunnen oriënteren. Waardering van het perceel met bouwplan met als uitgangspunt herstelbouw behoorde niet tot de opdracht. Doel van de opdracht was taxatie ten behoeve van het nemen van een verkoopbeslissing. Het object is omschreven als: “een perceel grond groot 1813 vierkante meter met daarop de restanten van een afgebrande woning...” In verband daarmee heeft de taxateur offerte gevraagd voor sloop-/afvoer restanten en deze post meegenomen in zijn taxatie.

Verder is naar opvatting van verweerder in het rapport voldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij tot de waardering van het perceel is gekomen. Hoewel niet met zoveel woorden in het rapport vermeld, heeft het bij de waardering wel degelijk een rol gespeeld dat er sprake was van een ronde bouwvlek. Validering van het rapport behoorde niet tot de opdracht, aldus verweerder.

Aangezien bij de opdracht is meegedeeld dat elk contact met de eigenaren van het object moest worden vermeden heeft verweerder niet heeft gereageerd op de e-mail van klager van 7 januari 2019.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 15 mei 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 Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als mede-eigenaar van het perceel grond waarop de taxatie van 4 december 2018 betrekking heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed. Nu verweerder geregistreerd is als register taxateur en er over hem is geklaagd in het kader van werkzaamheden waarop de RGB van toepassing zijn, vallen deze gedragingen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager 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

Klager heeft niet betwist dat het perceel in elk geval deels was afgezet met een hek en dat op dat hek een bord met de tekst “verboden toegang” was bevestigd.

Verder constateert het Tuchtcollege dat in de door de opdrachtgever op 31 oktober 2018 ondertekende Opdrachtvoorwaarden Professionele Taxatiedienst Wonen (verder: de opdrachtvoorwaarden) slechts staat dat de taxatie betrekking heeft op een kavel grond met een zich op die grond bevindende grotendeels afgebrande woning. De opdracht was niet, zoals verweerder terecht stelt, waardering van het perceel met een bouwplan voor herstelbouw en ook niet waardering van de op het perceel staande grotendeels afgebrande opstal.

Gelet op deze twee punten is het verweerder naar het oordeel van het Tuchtcollege niet te verwijten dat hij in het kader van de taxatie het perceel niet heeft betreden en geen inpandige inspectie heeft verricht en is het hem ook niet te verwijten dat hij niet is overgegaan tot het opvragen van diverse documenten zoals het bouwplan, bouwplan, het bestek, de kostenraming en de asbestinventarisatie.

Door in het rapport op te nemen dat de woning voor verweerder niet toegankelijk was heeft verweerder geenszins bedrog gepleegd of zich schuldig gemaakt aan misleiding.

De zinsnede in het rapport dat het verweerder in verband met ontbrekende gegevens en de ontoegankelijkheid van het perceel niet mogelijk was in te schatten of herstelbouw/renovatie voor een fictieve koper voor de hand liggend is, is feitelijk in het licht van de opdracht, die, zoals overwogen, niet zag op waardering met een bouwplan voor herstelbouw, ten overvloede. Dit geldt ook voor de mededeling dat het onderdeel constructie, bouwaard, indeling en onderhoudstoestand buiten beschouwing is gelaten omdat de opstal voor een substantieel deel is afgebrand en de woning voor verweerder niet toegankelijk was. Waardering van de huidige staat van de afgebrande opstal behoorde ook niet tot de opdracht. Het opnemen van deze passages ten overvloede in het rapport levert geen klachtwaardig gedrag op.

Ook voor het overige heeft verweerder naar zich naar het oordeel van het Tuchtcollege niet schuldig gemaakt aan schending van het toepasselijke reglement of de gedragsregels. Verweerder heeft voldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij is gekomen tot de waardering van het perceel. Dat hierbij niet specifiek vermeld is dat het aspect van de ronde bouwvlek is meegewogen en dat niet per referentieobject is beschreven waarom dit zich specifiek als referentieobject laat kwalificeren en in welke mate dit referentieobject meetelt voor bepaling van de waarde van het getaxeerde perceel doet daar niet aan af.

Het rapport is naar het oordeel van het Tuchtcollege terecht ook niet gevalideerd. In de opdrachtvoorwaarden onder punt 3 staat immers dat het gaat om een beschrijvend taxatierapport en dat het rapport niet hoeft te worden gevalideerd.

Gelet op het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht ongegrond is.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gewezen op 26 juni 2019 door het Tuchtcollege NRVT.