

Dossiernummer: 20190206

Datum: 2 oktober 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 6 februari 2019, met bijlagen;
- het verweer van 2 april 2019, met bijlagen;
- de aanvulling op de klacht van 20 juli 2019, met bijlagen.

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

- klager in persoon, vergezeld door zijn partner, mevrouw C;
- verweerder in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 31 oktober 2018 opgestelde taxatierapport met betrekking tot een door klager gehuurde woning in [plaats]. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het bepalen van de verkoopprijs.

Volgens klager heeft verweerder diverse regels voor taxatie van een woning in verband met de verkoop van die woning aan de huurder, niet opgevolgd. Verweerder heeft twee marktwaardes in het rapport opgenomen, namelijk de waarde “in verhuurde staat” (€ 268.000,00) en de waarde “met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door huurder bewoond blijft” (€ 540.000,00). Verweerder had in het rapport ook moeten bepalen de “marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd, het object door de koper bewoond blijft en exclusief de door de huurder bevoegdlijk aangebrachte verbeteringen”. In het taxatierapport wordt nergens melding gemaakt van deze marktwaarde. De door klager zelf aangebrachte verbeteringen (verder: de ZAV's) zijn onvoldoende en in elk geval niet op inzichtelijke wijze meegewogen. Sommige ZAV's zijn wel in het rapport vermeld en andere niet en niet duidelijk is op welk bedrag de ZAV's zijn gewaardeerd. Pas na uitdrukkelijk verzoek heeft verweerder per e-mail alsnog de prijs inclusief ZAV's opgegeven, namelijk € 575.000,00. Dit is een veel te hoge prijs (namelijk 11-14% hoger) in vergelijking met de door een andere taxateur in april van datzelfde jaar vastgestelde waarde van € 505.000,00, aldus klager.

De woning is volgens klager ook niet volgens de meetinstructie ingemeten. Verweerder heeft het perceeloppervlak op 385 m² gesteld terwijl dit 355 m² is. Verder heeft klager gemeld dat, in tegenstelling tot het rapport, er geen betonnen vloeren maar houten vloeren in de woning aanwezig zijn. Ook heeft de taxateur een lekkage aan de achterzijde van het huis niet in het rapport opgenomen en is ten onrechte slechts het vermoeden geuit dat asbest in de woning aanwezig was, terwijl klager tijdens de bezichtiging meermaals op de aanwezigheid van asbest heeft gewezen.

Verder heeft de taxateur volgens klager de woning vergeleken met verkeerde referentieobjecten.

Tot slot zet klager vraagtekens bij de omstandigheid dat verweerder veel woningen voor dezelfde woningcorporatie in dezelfde straat heeft getaxeerd, waarbij verweerder of het kantoor waaraan hij verbonden was, de woningcorporatie al jarenlang bijstaat bij de verkoop van talloze huizen. Het bevreemdt klager ook dat het rapport in de 1^e persoon meervoud is opgesteld, alsof niet verweerder, maar zijn kantoor verantwoordelijk is voor de taxatie.

Volgens klager heeft verweerder, gelet op het bovenstaande, niet transparant, niet zorgvuldig, niet onpartijdig en niet onafhankelijk gehandeld.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij de taxatie heeft uitgevoerd in opdracht van de woningcorporatie die de woning aan klager verhuurde en dat het de opdracht was om de woning te taxeren zonder de ZAV's. Er is overleg met het NWWI geweest en deze heeft geoordeeld dat het rapport voldoet aan de regelgeving en kan worden gevalideerd.

Verweerder voert verder aan dat hij een goed beeld heeft van hoe een standaard woning zonder ZAV's eruitziet, aangezien hij meerdere woningen in dezelfde straat heeft getaxeerd. Daarbij is met klager elke ruimte doorgelopen en zijn er aantekeningen gemaakt, zodat duidelijk was welke ZAV's voor de waardering buiten beschouwing moesten worden gelaten. Nadat het rapport was opgesteld heeft verweerder op verzoek van zijn opdrachtgever alsnog een afzonderlijke waardering van de ZAV's gegeven, aan de hand van een door klager toegestuurde lijst.

Verder voert verweerder aan dat er wel degelijk betonnen vloeren in de woning aanwezig zijn, namelijk op de begane grond. Verweerder is van mening dat hij terecht in het rapport heeft opgenomen dat vermoedelijk asbest in de woning aanwezig is. Ook stelt verweerder dat hij geen lekkage heeft waargenomen en dat in het rapport in algemene bewoordingen een onderhoudstoestand van de woning is beschreven. Er heeft geen bouwkundige keuring plaatsgevonden.

De referenties zijn alle door het NWWI beoordeeld. Het betreffen woningen die in een recente periode zijn verkocht en in de directe omgeving van de woning van klager liggen. Afwijkingen zijn daarbij gecorrigeerd.

Dat de door hem in oktober 2018 vastgestelde waarde van de woning ruim ligt boven de in april van dat jaar door een andere taxateur vastgestelde waarde heeft te maken met de verkoop van een tussenwoning in de straat waar ook klager woont. De verkoopprijs van deze woning was van wezenlijk belang voor de waardering van de woning van klager. Ook is er sprake geweest van prijsstijgingen.

Verweerder ontkent dat hij te nauwe banden met de woningcorporatie heeft.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 21 augustus 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 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 huurder, bewoner en mogelijke koper van de getaxeerde woning 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 over door hem uitgevoerde werkzaamheden is geklaagd waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen deze gedragingen binnen de doelstelling van 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

Het Tuchtcollege stelt voorop dat hij niet bevoegd is om te beoordelen of een taxateur het getaxeerde object op een juist bedrag heeft gewaardeerd. Wel beoordeelt het Tuchtcollege of de taxateur op juiste en inzichtelijke wijze tot een bepaald waardeoordeel is gekomen.

Volgens de door de woningcorporatie verstrekte opdracht was de waarderingsgrondslag de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de huidige huurovereenkomst is geëindigd en het object door de koper bewoond blijft. Aan deze opdracht heeft verweerder voldaan. Onder punt N van het rapport heeft de taxateur opgenomen welke ZAV's hij niet in de waardering heeft meegenomen.

Het Tuchtcollege begrijpt dat een huurder die de door hem bewoonde woning wil kopen er een groot belang bij heeft dat hij goed wordt voorgelicht en overweegt in dit verband dat het beter zou zijn geweest als verweerder in het rapport ook expliciet de waarde van de door hem buiten de waardering gelaten ZAV's had benoemd, in plaats van in een later toegezonden e-mail. Echter, dit behoorde niet tot de aan verweerder gegeven opdracht, zodat op dit punt van klachtwaardig handelen geen sprake is.

Dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de waarde van de ZAV's is evenmin vast komen te staan. Veel van de op door klager opgestelde lijst opgenomen, ZAV's hebben niet direct tot een waardeverhoging van de woning geleid. De belangrijkste punten heeft verweerder genoemd in het taxatierapport onder N.

Dat verweerder zich niet aan de meetinstructie heeft gehouden heeft klager, tegenover de betwisting van verweerder, onvoldoende aannemelijk gemaakt. Ook heeft verweerder naar het oordeel van het Tuchtcollege met de vermelding onder J punt 3 van het taxatierapport voldoende duidelijk gemaakt dat vermoedelijk asbesthoudende materialen in de woning aanwezig zijn. Hoewel klager heeft gemeld dat asbest aanwezig was, hield de taxatie geen bouwkundige keuring in, zodat de aanwezigheid van asbest niet met zekerheid kon worden vastgesteld. Dat verweerder geen expliciete melding heeft gemaakt van een lekkage acht het Tuchtcollege evenmin verwijtbaar. De lekkage is begrepen in de algemene beoordeling van de staat van onderhoud. Verder heeft klager niet langer betwist dat de begane grondvloer van beton is, zodat op dit punt ook niet kan worden geoordeeld dat het rapport onjuistheden bevat of op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Ondanks de uitvoerige toelichting van klager op zijn stelling dat verweerder de woning niet vergeleken heeft met de juiste referentieobjecten heeft het Tuchtcollege dit niet vast kunnen stellen. In dit verband is van belang dat de taxateur bij een gevalideerd taxatierapport een modelmatig rapport moet opvragen voordat er tot validatie kan worden overgegaan. Dit rapport wordt door NWWI aangeleverd en de hierin vermelde woningen en waarden alsmede de gecorrigeerde waarden moeten door de taxateur worden gebruikt. Dat er een aanzienlijke prijsstijging is geweest ten opzichte van een eerdere taxatie in april 2018 is naar het oordeel van het Tuchtcollege overigens, anders dan klager stelt, niet onaannemelijk. Dit is het gevolg van marktomstandigheden van dat moment. De taxateur gaf aan dat ten tijde van het opstellen van het rapport meerdere woningen recent waren verkocht voor soortgelijke prijzen.

Tot slot overweegt het Tuchtcollege dat niet is gebleken dat verweerder niet onafhankelijk en niet onpartijdig is geweest bij het opstellen van het rapport. Hoewel hij veel woningen in dezelfde straat heeft getaxeerd bedraagt het aantal taxaties voor deze woningcorporatie niet meer dan 1% van de omzet van het kantoor van verweerder, zo heeft hij ter hoorzitting verklaard. Dat hij zijn rapport deels in de eerste vorm meervoud (wij) heeft opgesteld is niet gebruikelijk, maar ook niet klachtwaardig.

Gelet op het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat niet is komen vast te staan dat verweerder de beginselen van transparantie, zorgvuldigheid, onafhankelijk en onpartijdigheid heeft geschonden. De klacht is dan ook ongegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gewezen op 2 oktober 2019 door het Tuchtcollege NRVT.