

Dossiernummer: 20190715
Datum: 30 januari 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

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 14 juli 2019, met bijlagen;
- aanvulling op de klacht van 17 juli 2019;
- het verweer van 30 september 2019, met bijlagen;
- aanvulling van klager van 19 november 2019, (concept) taxatierapport met inspectiedatum 8 juli 2019.

Tijdens de hoorzitting van 5 december 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;
- verweerder met diens gemachtigde, mr. W.H. Slootweg, werkzaam bij De Vereende.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van verweerder van 28 juni 2019, van de echtelijke woning aan de [straat] te [plaats].

Verweerder heeft dit taxatierapport opgesteld in opdracht van de ex-echtgenote van klager. Klager wil de woning overnemen. Volgens klager heeft verweerder de woning op een bijzonder hoge waarde getaxeerd van € 870.000. Volgens klager heeft hij voorafgaand aan het gereedmaken van het taxatierapport aan verweerder informatie verstrekt, die verweerder volledig heeft genegeerd. Na ontvangst van het taxatierapport heeft klager de taxateur om opheldering en aanpassing van het rapport gevraagd, hetgeen verweerder heeft geweigerd.

Klager heeft gewezen op een aantal problemen in de woning, waaronder de volgende. De warmtepomp werkt niet naar behoren, waardoor er problemen zijn met de verwarming van twee kamers. Daarnaast is sprake van vochtproblemen in de kelder. Ook meldt klager dat één van de dakkapellen te hoog is gebouwd, hetgeen hersteld zal moeten worden. Klager voegt een offerte (d.d. 7 juli 2019) bij in verband met deze werkzaamheden van circa € 20.000. Een kamer is door verweerder als woonoppervlak aangemerkt, terwijl deze kamer nog niet is afgebouwd.

Verder heeft verweerder, volgens klager, niet de juiste referentiepanden gebruikt. Andere panden komen qua ligging, grootte, bouwjaar en onderhoudsstaat meer in aanmerking dan de panden die verweerder heeft gebruikt. Klager heeft een lijst met recent verkochte woningen bijgevoegd, die volgens hem meer in aanmerking komen als referentieobjecten.

Ook heeft klager een tweede taxatierapport bijgevoegd, waarin een register-taxateur komt op een waardering van € 753.000. Hierin is volgens klager beter rekening gehouden met de zwaktes van de woning.

3. Het verweer

Verweerder heeft aangegeven ruime ervaring te hebben als taxateur in de regio. Zijn opdrachtgeefster was de ex-echtgenote van klager. Zij heeft verweerder informatie verstrekt. Klager heeft na de inspectie op 14 juni 2019 meerdere malen verzocht rekening te houden met bepaalde zaken. Verweerder heeft – voorzover zijn rol als onafhankelijk taxateur dat toestond - rekening gehouden met informatie van zowel opdrachtgeefster als klager en met andere (openbare) bronnen die hem als register-taxateur ter beschikking staan.

De woning is gebouwd in 1974, maar heeft volgens verweerder door diverse verbouwingen een zeer moderne uitstraling. Verweerder is van mening dat hij de marktwaarde van de woning terecht heeft getaxeerd op € 870.000 en wijst erop dat het Tuchtcollege deze geschatte waarde slechts marginaal kan toetsen. Ook stelt verweerder dat taxeren meer is dan een mathematische vaststelling; er blijft sprake van een schatting waarbij zich interpretatieverschillen kunnen voordoen. Bij minder courante woningen als hier aan de orde, zijn ruimere bandbreedtes mogelijk, waarbij namens verweerder wordt verwezen naar een uitspraak van de Rechtbank [plaats] van 18 september 2019 (ECLI:NL:RBROT:2019:7362).

Verweerder geeft aan dat het lastig was geschikte referentiepanden te vinden. Vanwege de moderne afwerking en uitstraling heeft verweerder gekozen voor twee nieuwere panden; vanwege de gelijkenis aan de buitenzijde heeft hij gekozen voor een derde referentiepand. De vergelijking met de vierkante meterprijs van een aantal verkochte woningen in de regio vindt verweerder een te simplistische benadering; zeker als het gaat om een vrijstaand, bijzonder object, zoals hier aan de orde. De staat van onderhoud heeft verweerder terecht als 'goed' aangemerkt. Daarbij heeft hij er rekening mee gehouden dat de referentiewoningen nieuwer waren.

Ten aanzien van de dakkapel geeft verweerder aan dat zijn opdrachtgeefster hem daarover heeft geïnformeerd. Volgens opdrachtgeefster heeft de gemeente aangegeven dat zij de situatie zal gedogen. Overigens acht verweerder de geschatte herstelkosten erg hoog. Volgens zijn opdrachtgeefster zijn die kosten circa € 6.000.

De keuken is volgens verweerder luxe vanwege onder meer een 5-pits gasfornuis en een quooker. Dat deze wat ouder is, maakt geen verschil.

Verweerder stelt dat klager de oppervlakte wonen niet juist heeft bepaald. Verweerder heeft in zijn rapport 285 m² vermeld. Klager heeft 30 m² voor de niet-afgewerkte kamer niet mee geteld, en laat de trappaten weg in zijn berekening. Verweerder wijst erop dat de woning in mei 2019 op Funda is geplaatst met een woonoppervlakte van 364 m².

Verweerder is afgegaan op informatie uit het kadaster; van de gebruiker/eigenaar én het bodemloket. Ten aanzien van de installaties stelt verweerder dat hij deze terecht als hoogwaardig heeft aangemerkt en dat hij rekening gehouden heeft met de energiebesparende maatregelen. De problemen met de warmtepomp zijn volgens opdrachtgeefster op te lossen.

Dat de getaxeerde waarde niet (te) hoog is vastgesteld, wordt volgens verweerder bevestigd door de schatting van de verkoopprijs door een tweetal andere makelaars. Ook wijst verweerder erop dat de woning door klager in juli 2019 op Funda te koop is aangeboden met een vraagprijs van € 899.000.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 5 december 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) per 1 juli 2018;
- Het Reglement Kamers NRVT per 1 juli 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder is geregistreerd in het door NRVT gehouden register in de Kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed.

De klacht heeft betrekking op de taxatie van een object waarvan klager mede-eigenaar is, zodat klager aan te merken is als belanghebbende en ontvankelijk is in de klacht.

Het Tuchtcollege overweegt dat de klacht een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst betreft, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Zoals het Tuchtcollege NRVT ook in eerdere uitspraken heeft overwogen, kan zij de hoogte van de door een register-taxateur geschatte waarde alleen marginaal toetsen.

Het Tuchtcollege heeft vastgesteld dat verweerder een volledige taxatie heeft verricht; de woning heeft ingemeten en daarvan een taxatierapport heeft opgesteld conform de modelrapportage. In het taxatierapport is inzichtelijk gemaakt op welke wijze verweerder tot zijn schatting is gekomen.

Het Tuchtcollege heeft noch uit het dossier noch uit het verhandelde ter zitting de overtuiging gekregen dat verweerder tot de getaxeerde marktwaarde is gekomen op verzoek van - of door de invloed van zijn opdrachtgeefster.

Ten aanzien van de stelling van klager dat verweerder de informatie die hij verstrekt heeft, heeft genegeerd, overweegt het Tuchtcollege dat geen sprake was van een gezamenlijke opdracht voor de taxatie. Terecht heeft verweerder opgemerkt dat in het taxatierapport is opgenomen van welke informatie hij is uitgegaan en waar hij deze informatie heeft verkregen. Het is één van de kerntaken van de taxateur om informatie van verschillende bronnen te verzamelen en te combineren tot een eigen oordeel. De taxateur komt hierbij een bepaalde mate van vrijheid toe. Zo heeft verweerder aangegeven dat hij kennis heeft genomen van de opmerkingen van klager, zoals bijvoorbeeld de opmerking dat de installateur van de warmtepomp nog enkele zaken dient te regelen en dat hij heeft geoordeeld dat dit weinig invloed heeft op de waarde van de woning.

Omtrent de dakkapel heeft verweerder in het rapport opgenomen dat deze te hoog is gebouwd. Ook heeft hij hierbij opgenomen dat de burens hiertegen geen bezwaar zouden hebben, zodat hij er in de waardering vanuit is gegaan dat de dakkapel niet hoeft te worden aangepast. Het Tuchtcollege overweegt dat verweerder een dergelijke constatering - dat een onderdeel van de woning in strijd met de voorschriften is gebouwd - dient op te nemen in het taxatierapport. Dat heeft verweerder dan ook terecht vermeld.

Hij heeft ervoor gekozen niet in te gaan op eventuele herstelkosten, omdat hij aangeeft dat herstel op grond van zijn informatie, afkomstig van de mede-eigenaar, niet aan de orde is. Het taxatierapport is daarmee transparant over de situatie en voldoet daarmee aan de geldende regels.

Ten aanzien van de onjuiste referenties, overweegt het Tuchtcollege dat de keuze van geschikte referentieobjecten behoort tot het wezen van het waarderen van vastgoed. Deze keuze dient de taxateur dan ook voldoende toe te lichten in het taxatierapport. Verweerder heeft dat naar het oordeel van het Tuchtcollege in het taxatierapport gedaan. Hij geeft aan waarom hij de gebruikte referentieobjecten heeft gekozen en waarin deze afwijken van de getaxeerde woning. Ter zitting heeft verweerder nader toegelicht dat hij hierbij rekening gehouden heeft met het bouwjaar van de woning; de moderne uitstraling en de in de woning aanwezige duurzame installaties. Daarnaast heeft hij rekening gehouden met de doelgroep van potentiële kopers. In de reglementen is niet voorgeschreven dat de taxateur hierbij tevens in zou moeten gaan op de objecten die hij niet geschikt acht als referentie.

Op grond van het dossier en het verhandelde ter zitting heeft het Tuchtcollege niet kunnen vaststellen dat de referentieobjecten door verweerder niet juist zouden zijn gekozen of gehanteerd.

Dat een andere taxateur tot een lagere waardering komt, betekent niet zonder meer dat de waardering van verweerder onjuist is. Daarbij heeft verweerder gewezen op enkele interpretatieverschillen tussen beide taxateurs. Zo hebben beide taxateurs vermeld dat één kamer niet afgebouwd is, waarbij verweerder ervoor gekozen heeft deze ruimte als woonoppervlak aan te merken. De tweede taxateur heeft ervoor gekozen dat niet te doen. Deze keuze van verweerder is af te leiden uit diens taxatierapport, zodat is voldaan aan de vereiste transparantie.

Het Tuchtcollege oordeelt dat niet aannemelijk is geworden dat verweerder bij de taxatie onvoldoende rekening zou hebben gehouden met de door klager ter beschikking gestelde informatie, noch dat verweerder anderszins in strijd heeft gehandeld met de reglementen van het NRVT, zodat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 30 januari 2020 door het Tuchtcollege NRVT