

Dossiernummer: 20191109

Datum: 6 juli 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats]

klaagster

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 7 november 2019, met bijlagen;
- aanvullende mails van klaagster van 18 en 25 november 2019;
- reactie van verweerder op mails namens klaagster van 30 januari 2020;
- het verweerschrift van 18 februari 2020.
- de namens klaagster toegezonden pleitnota van de reactie van verweerder van 21 mei 2020.

Tijdens de hoorzitting van 26 mei 2020 heeft (digitaal) de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer B, vader en gemachtigde van klaagster;
- verweerder in persoon, bijgestaan door de heer C RT.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van [adres] van 24 oktober 2019, in opdracht van de ex-partner van klaagster.

Klaagster geeft aan dat er twee taxaties zijn uitgevoerd, één in haar opdracht door register-taxateur D van [naam] Makelaars en één in opdracht van haar ex-partner door verweerder.

In het taxatierapport van verweerder wordt – in tegenstelling tot het andere rapport – geen melding gemaakt van gebreken, zodat het rapport volgens klaagster geen realistisch beeld geeft van de staat van de woning. Er is in de woning sprake van scheurvorming, waar verweerder geen rekening mee

heeft gehouden. Klaagster stelt dat hierdoor een verschil ontstaat tussen beide waarderingen van € 17.500. Klaagster meent dat de taxatie van verweerder hierdoor klachtwaardig is en vermoedt dat verweerder de gebreken bewust niet vermeld heeft om tot een hogere waardering te komen.

In aanvulling op de klacht heeft klaagster aangevoerd dat er na het indienen van de klacht contact is geweest tussen klaagster, haar vader en verweerder. Daarbij zou verweerder hebben aangedrongen op intrekking van de klacht, waarbij hij bereid was het klachtgeld aan klaagster terug te betalen, en zou verweerder bedreigende uitlatingen hebben gedaan.

3. Het verweer

Verweerder ontkent dat hij heeft gedreigd of bedreigingen heeft geuit. Verweerder heeft contact met klaagster opgenomen om tot een oplossing te komen, en heeft daarbij aangeboden het klachtgeld te vergoeden. Verweerder betreurt het wantrouwen van de zijde van klaagster en de weigering in te gaan op de bemiddelingspoging zoals door het Tuchtcollege is aangeboden.

Ten aanzien van de inhoud van de taxatie stelt verweerder dat door hem wel gewezen is op een gebrek, namelijk het feit dat de verwarmingsketel niet geheel is aangesloten. Hiervan heeft verweerder in het rapport melding gemaakt en een foto in het taxatierapport opgenomen. Er is sprake van een gebrek als een onderdeel van de woning niet de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik noodzakelijk zijn. Verweerder wijst op het Normblad en licht toe dat niet alles gemeld behoeft te worden, met name als er geen waardedrukkend effect vanuit gaat. Verweerder wijst erop dat het getaxeerde pand een fantastisch gerenoveerde woning betreft, waarbij gebruik is gemaakt van kwaliteitsmaterialen en een zeer hoog luxeniveau is gerealiseerd. Enkele mankementen in de woning zijn van ondergeschikt belang en niet van invloed op de waarde. De luxe afwerking wordt in het tegenrapport nauwelijks belicht. Door beide taxateurs is in het taxatierapport aangegeven dat géén sprake is van waardedrukkende gebreken, achterstallig onderhoud of van ernstige gebruiksschade. Het verschil is waarde tussen beide rapporten is volgens verweerder dan ook niet toe te rekenen aan het achterwege laten van mankementen in zijn taxatierapport.

Ook is geen sprake geweest van enige afhankelijkheid of een bewust hogere waardering.

Daarnaast wijst verweerder erop dat het verschil in waardering tussen beide rapporten circa 5% is, hetgeen zeer plausibel is in de branche. Ter zitting heeft verweerder aangevuld dat de transacties van de referentieobjecten in het tegenrapport niet zijn geïndexeerd. Als dat wel wordt gedaan met de gemiddelde prijsstijging, komen beide waarderingen vrijwel overeen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 26 mei 2020 gehouden hoorzitting is de klacht (digitaal) 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 vastgesteld op 21 juni 2018;
- het Reglement Definities vastgesteld op 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 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 geregistreerd was als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register, in de Kamer Wonen.

Klaagster is als (mede-)eigenaar van de woning aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als register-taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klaagster 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

Verweerder heeft de woning geïnspecteerd en hiervan een volledig taxatierapport opgesteld. Het is aan verweerder om in het taxatierapport zijn eigen bevindingen vast te leggen en te onderbouwen. Dat heeft verweerder gedaan. Hierbij heeft verweerder aangegeven dat de woning recent volledig is gerenoveerd met kwaliteitsmaterialen waarbij een zeer hoog luxeniveau is gerealiseerd.

Tegenover de onderbouwde constatering van verweerder heeft klaagster gesteld dat bij de taxatie sprake is geweest van het niet vermelden van gebreken.

Het Tuchtcollege kan klaagster hierin niet volgen. De register-taxateur die het andere taxatierapport heeft opgemaakt, heeft niet geconstateerd dat sprake is van gebreken in de woning. De register-taxateur heeft gewezen op een aantal onderdelen die aandacht nodig hebben, waarbij geadviseerd wordt nader onderzoek te doen naar scheurvorming in de zijgevel. Dat dit een waardedrukkend effect zou hebben gehad, volgt – anders dan klaagster heeft gesteld - niet uit het andere taxatierapport.

Verweerder heeft vastgesteld dat de Cv-ketel niet was aangesloten, dat heeft hij in het taxatierapport vermeld. Verweerder heeft aangegeven dat hij de scheurvorming, waar klaagster hem op heeft gewezen, niet van zodanige zwaarte vond dat dit invloed had op de waardering van de woning en hij dit daarom niet heeft vermeld in zijn taxatierapport. Het Tuchtcollege kan verweerder hierin volgen.

Tijdens de hoorzitting is door gemachtigde van klaagster gesteld dat er een bouwkundig rapport is opgemaakt van de woning. Het Tuchtcollege overweegt dat zich in het klachtdossier geen bouwkundig rapport bevindt, zodat dit buiten de klachtprocedure dient te blijven.

Daarbij heeft verweerder er tijdens de hoorzitting – terecht – op gewezen dat de register-taxateur van het andere taxatierapport de verkooptransactie van de referentiepanden niet heeft geïndexeerd. Dit kan een verklaring zijn voor het verschil in waardering. Het is echter niet aan het Tuchtcollege om een oordeel te vormen over het andere taxatierapport.

Voorts overweegt het Tuchtcollege dat een getaxeerde waarde een schatting betreft. Hierbij gaat het om interpretaties van register-taxateurs, die naar hun aard altijd enigszins uiteen kunnen lopen. Met verweerder is het Tuchtcollege van mening dat een verschil in waardering van circa 5% in het algemeen niet terug te voeren is op een foute taxatie.

De bezwaren die door klaagster aangevoerd zijn ten aanzien van de gebruikte referentiepanden, heeft verweerder naar het oordeel van het Tuchtcollege genoegzaam weerlegd. Daarbij overweegt het Tuchtcollege dat een register-taxateur bij de keuze van de referentiepanden enige vrijheid heeft. De analyse van referentiepanden hoeft niet zover te gaan dat de register-taxateur uit moet leggen waarom hij bepaalde panden niet heeft gebruikt. De stelling dat verweerder zich zou hebben laten beïnvloeden door zijn opdrachtgever, is in het geheel niet onderbouwd en het Tuchtcollege is hiervan ook niet gebleken.

Dat bij partijen sprake is van irritaties over en weer, is duidelijk. De discussie die is ontstaan heeft niet tot een oplossing geleid. Het Tuchtcollege heeft niet kunnen constateren dat verweerder hierbij in strijd heeft gehandeld met de geldende gedragsregels.

De klacht dient daarom ongegrond te worden verklaard.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is geweest op 6 juli 2020 door het Tuchtcollege NRVT.