

Dossiernummer: 20200213

Datum: 6 juli 2020

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 7 februari 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 13 maart 2020;
- de reactie van klager op het verweerschrift van 20 maart 2020;
- de reactie van verweerder met bijlagen van 23 mei 2020.

Tijdens de hoorzitting van 5 juni 2020 heeft (telefonisch en digitaal) 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 in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van 8 januari 2020 in opdracht van klager van diens woning aan de [adres].

Klager vindt dat hierin ten onrechte niet vermeld staat dat de woning geschikt is voor dubbele bewoning en ook zijn er geen bijgebouwen vermeld. Daarnaast is sprake van een groot verschil met de WOZ-waarde van € 625.000, terwijl de waardering in het taxatierapport uitkomt op € 550.000.

Klager vond de reactie van verweerder na het taxatierapport hautain en onverschillig. Hij gaf vooral aan dat hij achter zijn rapport stond.

3. Het verweer

Verweerder meldt dat klager, nadat hij het taxatierapport had ontvangen, telefonisch contact heeft opgenomen omdat hij de waarde te laag vond. Er heeft een gesprek plaatsgevonden bij verweerder op kantoor. Daarbij is een uur over het rapport gesproken. Verweerder heeft daarbij aangegeven dat hij achter het rapport staat en dat de ligging van de woning binnen 200 meter naast de A2, voor hem de reden is geweest om de woning niet hoger te waarderen.

Daarnaast geeft verweerder aan dat de dubbele bewoning weldegelijk in het taxatierapport staat, namelijk onder H.1.e. De bijgebouwen staat ook vermeld, onder H.1.a en H.1.e, onder H.1.f wordt melding gemaakt van 300 m² externe bergruimte.

Ten aanzien van de WOZ-waarde heeft verweerder toegelicht dat deze uitgaat van twee huisnummers bij elkaar opgeteld, terwijl volgens het bestemmingsplan maar één woonhuis toegestaan is.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 26 mei 2020 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 vastgesteld op 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities NRVT vastgesteld op 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 10 oktober 2019.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de taxatie geregistreerd was als register-taxateur in het door NRVT gehouden register, in de Kamer Wonen.

Klager is als eigenaar van de woning en als opdrachtgever van het taxatierapport 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.

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

In de klacht wordt gesteld dat sprake is van een onvolledige taxatie omdat verweerder enkele belangrijke pluspunten van de woning, zoals de mogelijkheid van dubbele bewoning en de aanwezigheid van bijgebouwen, niet heeft opgenomen in het taxatierapport.

Het Tuchtcollege stelt vast dat deze punten wel vermeld staan in het taxatierapport, zoals door verweerder in het verweerschrift nader is toegelicht. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Verweerder heeft de woning van klager geïnspecteerd, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. Vervolgens is het taxatierapport gevalideerd.

Verweerder heeft gebruik gemaakt van drie referentiepanden met een gecorrigeerde verkoopprijs van € 550.000; € 475.000 en 575.000 en is tot een geschatte waarde van € 550.000 gekomen.

Verweerder heeft een analyse gemaakt van de overeenkomsten en verschillen tussen het te taxeren pand en de referentiepanden om tot zijn geschatte waarde te komen.

De WOZ-waarde is hierbij naar het oordeel van het Tuchtcollege, mede gezien de nadere uitleg van verweerder, terecht niet bepalend geweest.

Het Tuchtcollege neemt in aanmerking dat zij de hoogte van de door een register-taxateur geschatte waarde alleen marginaal kan toetsen. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt, en teleurgesteld kan zijn over de waardering, is begrijpelijk, maar de register-taxateur kan en mag zich daardoor niet later beïnvloeden. Artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels bepaalt als fundamenteel beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid dat een register-taxateur autonoom, onafhankelijk, uitsluitend op grond van zijn eigen afweging zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde dient te komen. Het is dan ook terecht dat verweerder bij zijn toelichting op het taxatierapport duidelijk heeft gesteld dat hij achter zijn rapport en zijn waardering stond.

In de klachtprocedure heeft verweerder een nadere onderbouwing gegeven van de stelling dat de ligging dichtbij de snelweg A2 voor hem aanleiding was om het pand niet hoger te waarderen. Dat de ligging ten opzichte van de snelweg een rol speelt bij objecten in de nabijheid van het getaxeerde pand, heeft verweerder in de klachtprocedure nader onderbouwd.

Het Tuchtcollege stelt vast dat dit aspect wat summier in het taxatierapport vermeld staat. In het taxatierapport staat onder L.3 vermeld:

“De ligging naast de A2 geeft veel geluidsdruk op het getaxeerde object.”

Nu verweerder dit gegeven van groot gewicht vond voor de waardering, had hij dit explicieter in het taxatierapport kunnen opnemen, bijvoorbeeld als onderdeel van de vergelijking van het pand met de referentiepanden onder L.1. De laatste vraag in het modelrapport bij de referentievergelijking biedt hiervoor ruimte. Bij de vraag waarom de register-taxateur voor het referentieobject gekozen heeft en welke wezenlijke verschillen er zijn met het te taxeren pand, had verweerder in kunnen gaan op de ligging van de referentiepanden ten opzichte van de snelweg. Daarmee had de waardering aan inzichtelijkheid gewonnen.

Dat een taxatierapport achteraf beter had gekund, betekent nog niet dat sprake is geweest van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid. Niet elke onvolkomenheid leidt tot de conclusie dat de reglementen geschonden zijn. In dit geval is het aspect is immers wel opgenomen in het taxatierapport.

Het Tuchtcollege oordeelt dat in deze situatie niet gesproken kan worden van een tekortschieten van verweerder. Hierbij speelt mee dat verweerder gedurende de klachtprocedure erkend heeft dat hij een en ander beter had kunnen omschrijven.

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

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

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