

Dossiernummer: 20200219

Datum: 29 juni 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 5 februari 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 21 april 2020, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 5 juni 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht digitaal (via videoverbinding) plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in persoon, bijgestaan door mr. S. Leenburg, van Achmea Rechtsbijstand;
- verweerder in persoon, bijgestaan door mr. A.A.R. van Eijnsden, van De Vereende N.V.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van 31 januari 2020 dat ziet op de woning van klager aan de [adres].

Na ontvangst van het taxatierapport ontdekte klager diverse fouten. De woning was kleiner dan bij vorige taxatierapporten, het bouwjaar en het aantal kamers klopte niet, net als het aantal airconditioners en toiletten. Ook bleek de woning in een andere wijk te staan. Hierdoor is van referentiepanden gebruik gemaakt uit een andere wijk, terwijl volgens klager wel referenties beschikbaar waren uit zijn straat.

De woning is € 50.000 lager gewaardeerd dan in 2008, terwijl sindsdien onder meer de tuin is vernieuwd, een overkapping is geplaatst, het dak is vervangen en zonnepanelen zijn geplaatst.

Verweerder waardeerde de woning op € 680.000 maar meldde bij het laatste contact dat eenzelfde woning in de straat € 800.000 waard zou zijn. Klager wil het liefst een nieuwe taxatie, maar dat blijkt NWWI te blokkeren.

3. Het verweer

Namens verweerder is toegelicht dat verweerder de woning heeft geïnspecteerd en een taxatierapport heeft opgemaakt. Dit rapport is op 31 januari 2020 gereed gemeld bij NWWI. Naar aanleiding van vragen van NWWI over het onderdeel J. milieu en verontreiniging, heeft verweerder het rapport aangepast en is het op 5 februari 2020 definitief geworden.

Volgens verweerder is geen sprake van onjuistheden. Verweerder heeft de woning opgemeten volgens de geldende meetinstructie. Deze is ingevoerd in 2010, zodat afwijkingen van eerdere metingen mogelijk zijn. Verweerder wijst erop dat in het taxatierapport geen aantallen airconditioners vermeld zijn, maar alleen de aanwezigheid daarvan is opgenomen. Ook het aantal toiletten is niet vermeld, maar bij de waardering is uiteraard rekening gehouden met drie aanwezige toiletten. Hetzelfde geldt voor het aantal kamers; dat is niet opgenomen in het taxatierapport, omdat wordt volstaan met het vermelden van een globale indeling van de woning. Het bouwjaar heeft verweerder gebaseerd op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Daarin staat als bouwjaar 1997 vermeld. De stelling dat een onjuist bouwjaar is gehanteerd, is door klager evenmin onderbouwd. De externe bergruimte staat op meerdere plaatsen in het taxatierapport genoemd. Er is dan ook geen sprake van onjuistheden. De door klager gewenste omschrijving past meer bij een verkoopbrochure. Een dergelijke omschrijving is niet vereist voor het opstellen van een taxatierapport.

Bij de keuze van referentiepanden heeft verweerder gekeken naar vrijstaande woningen in de wijk. De keuze van de referentiepanden behoort tot het wezen van het taxeren. Verweerder komt daarbij een grote mate van vrijheid toe. Verweerder hoeft niet te onderbouwen waarom hij bepaalde panden niet gekozen heeft. De woning waar klager op doelt, betreft een transactie uit 2016. Daarmee ligt de transactie te ver in het verleden en dat vergroot de schattingsonzekerheid.

Klager heeft nog gesteld dat de waarde te laag zou zijn. Verweerder wijst erop dat het Tuchtcollege de getaxeerde waarde slechts marginaal kan toetsen. Verweerder stelt dat zijn rapport aan de vereisten voldoet en de getaxeerde waarde de marginale toets kan doorstaan.

Dat een woning niet nogmaals door een andere taxateur getaxeerd zou kunnen worden, is verweerder niet bekend en is ook niet door klager aangetoond. Zelfs als dit niet mogelijk zou zijn, is dat niet iets dat verweerder verweten kan worden. Hij is niet verantwoordelijk voor regels opgesteld door derden.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 5 juni 2020 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen en gemachtigden 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 verrichten 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 is geregistreerd 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

Het Tuchtcollege stelt vast dat in dit geval sprake is geweest van enkele slordigheden. Klager heeft verweerder hierop gewezen, waarna het inmiddels gevalideerde taxatierapport op verzoek van verweerder door NWWI is ontkoppeld. Daarna is een aantal verschrijvingen aangepast. Het Tuchtcollege merkt vooreerst op dat van een register-taxateur mag worden verwacht dat taxatiewerkzaamheden zorgvuldig en nauwgezet worden uitgevoerd.

In het eerste rapport van 31 januari 2020 heeft verweerder het object aangeduid als een uitgebouwd, vrijstaand woonhuis met garage, erf, tuin, ondergrond en overige aanhorigheden. Onder H.1.e indeling, verwijst verweerder naar een veranda/berging met buitenkachel. Onder f. wordt bij externe bergruimte vermeld 0 m². De veranda/berging is op een aparte foto vastgelegd in het taxatierapport. Onder 2. Omgeving vermeldt verweerder: "Gelegen aan de rand van de A-wijk [naam] met aan de overzijde [naam] park."

In het taxatierapport van 5 februari 2020 is de term A-wijk gewijzigd in B-wijk. De omschrijving van de ligging is ongewijzigd gebleven. Bij de externe buitenruimte is de 0 gewijzigd in 8 m². De beschreven indeling is in het tweede rapport niet aangepast.

Het Tuchtcollege kan verweerder volgen in zijn verweer dat hier sprake is van verschrijvingen. Uit de omschrijving van de ligging en de vastlegging van de berging in het taxatierapport in de omschrijving en in de visuele presentatie, concludeert het Tuchtcollege dat verweerder deze onderdelen heeft meegewogen bij zijn waardering. Ook overweegt het Tuchtcollege dat niet kan worden verwacht dat een taxatierapport een uitputtende omschrijving van het betreffende object bevat. De door verweerder in het tweede taxatierapport opgenomen omschrijving acht het Tuchtcollege adequaat.

Zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen, zijn enkele slordigheden onvoldoende om te kwalificeren als een tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging. Daarbij speelt een rol dat verweerder de slordigheden heeft onderkend en deze heeft aangepast in een tweede versie van het rapport.

Aan een register-taxateur komt een bepaalde mate van vrijheid toe bij de keuze van de referentieobjecten. De keuze van referentieobjecten; het duiden van de verschillen tussen die objecten alsmede het inschatten van het effect op de marktwaarde daarvan, betreffen het wezen van het taxeren.

In het taxatierapport – zowel versie 1 als versie 2 – staat een drietal vrijstaande woningen vermeld, dat op circa 1 kilometer van de getaxeerde woning ligt en alle binnen 6 maanden voor het opstellen van het taxatierapport zijn verkocht. Verweerder heeft in het taxatierapport een analyse gemaakt van de verschillen en de overeenkomsten, zoals voorgeschreven in de reglementen van NRVT. Een taxateur hoeft daarbij niet aan te geven welke referenties hij niet geschikt achtte.

In reactie op de stelling van klager dat de woning niet opnieuw getaxeerd zou kunnen worden omdat een tweede validatie niet mogelijk is, overweegt het Tuchtcollege dat – wat hier ook van zij – verweerder geen zeggenschap heeft over het beleid van een validatie instituut, zodat het Tuchtcollege hieraan voorbijgaat en dit verwijt geen doel treft.

Voorzover klager heeft gesteld dat de getaxeerde waarde onjuist – te laag – is vastgesteld, overweegt het Tuchtcollege als volgt.

Het Tuchtcollege kan een door een register-taxateur geschatte waardering slechts marginaal toetsen. Dit betekent dat het Tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen; de taxateur de vereiste zorgvuldigheid heeft betracht en geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd. Dat hieraan niet is voldaan, daarvan is het Tuchtcollege in de onderhavige kwestie niet gebleken.

Gezien het voorgaande acht het Tuchtcollege de klacht ongegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is geweest op 29 juni 2020 door het Tuchtcollege NRVT.