

Dossiernummer: 20200316

Datum: 7 september 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 24 februari 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift met bijlagen van 20 mei 2020;
- de reactie hierop van klager van 15 juni 2020.

Tijdens de hoorzitting van 3 juli 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer B (hierna verweerder), de heer B sr en de heer mr A.A.R. van Eijnden (gemachtigde van verweerder) in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 14 februari 2020 uitgebrachte taxatierapport in het kader van een echtscheidingsprocedure met betrekking tot de woning aan de [adres]. Door het Gerechtshof is bepaald dat de marktwaarde met peildatum 11 januari 2019 moet worden vastgesteld.

Klager kan zich met het taxatierapport niet verenigen en heeft daartoe op 17 februari 2020 een klacht ingediend bij de NWWI en daaropvolgend ook bij het Tuchtcollege van de NRVT.

Klager is het op een aantal punten niet eens met opgestelde rapport en wil dat de door hem voorgestelde wijzigingen worden opgenomen in het rapport.

Klachtonderdeel I ziet op de vaststelling van het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte. Hiervoor zou geen gebruik gemaakt zijn van de NEN 2580 normering als gevolg waarvan deze vaststelling onjuist is.

Klachtonderdeel II betreft de conditie van de woning. Klager is van mening dat de conditie, na diverse renovatiewerkzaamheden 'goed' zou moeten en niet 'redelijk' zoals door verweerder opgenomen in het rapport.

Klachtonderdeel III betreft de vaststelling van de marktwaarde per 11 januari 2019 in relatie tot het moment van opname van 10 februari 2020. Volgens klager zou hier geen sprake zijn van een stijging maar een daling van de prijs.

3. Het verweer

Ten aanzien van klachtonderdeel I merkt verweerder op dat gebruik is gemaakt van de Branchebrede Meetinstructie woningen gebaseerd op NEN 2580. De berekende gebruiksoppervlakte is als volgt vastgesteld: 121 m² gebruiksoppervlakte Wonen en 17 m² overige ruimte. De totale gebruiksoppervlakte is daarmee 138 m². Er is dan ook geen sprake van een afwijking in de gebruiksoppervlakte doch slechts van een andere interpretatie van de overige inpandige ruimte van de gebruiksoppervlakte. Voor de vaststelling van de waarde zou dit geen verschil hebben uitgemaakt.

Klachtonderdeel II ziet op de conditie van de woning. Verweerder geeft aan dat hij bij de bezichtiging grondig te werk is gegaan en nader onderzoek heeft gedaan naar de staat van de woning waarbij hij vragen heeft gesteld aan de ex-echtgenote van klager over de staat en bij de opname zelf een aantal gebreken heeft geconstateerd. Ook met de door klager genoemde en doorgevoerde werkzaamheden is rekening gehouden.

Voor wat betreft de vaststelling van de waarde van de woning per 11 januari 2019, onderdeel III, merkt verweerder op hiervoor gebruikt te hebben gemaakt van de applicatie Wonen Waardeontwikkeling van de NVM waaruit duidelijk een stijging blijkt tussen 11 januari 2019 en 10 februari 2020. Waardering van een woning is van meerdere factoren afhankelijk en niet slechts van een gemiddelde waarde van vierkante meters zoals door klager gehanteerd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 3 juli 2020 gehouden hoorzitting is de klacht met verweerder en zijn gemachtigde 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 Kamers van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register.

De klacht betreft een door verweerder opgesteld taxatierapport. De klacht betreft daarmee gedragingen binnen het kader van een Professionele Taxatiedienst, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het taxatierapport betreft een woning waarvan klager eigenaar is, zodat hij is aan te merken als belanghebbende.

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 de klacht is opgebouwd uit drie onderdelen:

- I. de gebruiksoppervlakte
- II. de conditie van de woning
- III. de bepaling van de marktwaarde

Sub I Met betrekking tot het gestelde sub I wordt door het Tuchtcollege overwogen dat van een Register-Taxateur wordt verwacht dat hij zelf de taxatie uitvoert, waarbij hij altijd zelf het pand dient te inspecteren en te zorgen voor een juiste maatvoering. Dat verweerder het pand heeft geïnspecteerd staat vast. Bij het vaststellen van de gebruiksoppervlakte heeft verweerder gebruik gemaakt van de Branchebrede Meetinstructie woningen (BBMI) welke gebaseerd is op NEN 2580. Op basis hiervan heeft verweerder een gebruiksoppervlakte wonen van 121 m en inpandige overige ruimte van 17 m vastgesteld.

Klager stelt dat verweerder een onjuiste gebruiksoppervlakte heeft gehanteerd aangezien deze op basis van de door Object en Co is vastgestelde meetmethode is vastgesteld op 138,8 m² gebruiksoppervlakte.

Het Tuchtcollege overweegt dat het aan klager is om zijn klacht voldoende te onderbouwen. Nu klager hier onvoldoende in is geslaagd, aangezien het aantal m² gebruiksoppervlakte in beide gevallen 138 m² is en er daarmee slechts sprake is van een interpretatieverschil, concludeert het Tuchtcollege dat dit klachtonderdeel ongegrond is.

Sub II Met betrekking tot de conditie van de woning overweegt het Tuchtcollege het navolgende. Een Register-Taxateur die op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert moet dat op zodanige wijze doen dat daaraan in maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend. Dit betekent onder meer dat het rapport voldoende en op voor belanghebbende controleerbare wijze onderbouwd moet zijn. In dat kader mag van verweerder worden verwacht dat hij tijdens een bezichtiging grondig te werk gaat en waar daar aanleiding voor is en dit mogelijk is, onderzoek doet naar de staat van de woning.

Verweerder heeft de woning bezocht, onderzoek gedaan naar de staat van de woning en hierover vragen gesteld. Klager heeft onvoldoende aangetoond dat de conclusies die verweerder naar aanleiding van zijn onderzoek heeft getrokken en de feiten zoals hij die heeft weergegeven in zijn rapport, onjuist zijn.

Sub III Ten aanzien van het vaststellen van de marktwaarde tegen een ander tijdstip dan het tijdstip van opname van de woning overweegt het Tuchtcollege dat de waarde van een woning vastgesteld wordt op basis van de vaststelling van de waarde van de referentiepanden in dezelfde periode en niet op basis van indexcijfers welke door verschillende instanties worden gepubliceerd.

Het Tuchtcollege oordeelt dat niet aannemelijk is geworden dat verweerder bij de taxatie onzorgvuldig heeft gehandeld, 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 7 september 2020, door het Tuchtcollege NRVT.