

Dossiernummer: 20200619

Datum: 12 oktober 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klagers,

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 19 juni 2020, met diverse bijlagen, onder andere het taxatierapport van 31 januari 2020 en een rapportage bouwtechnisch onderzoek van 23 januari 2020;
- een eerste reactie van verweerder van 22 juni 2020;
- het verweerschrift van 6 juli 2020;
- aanvullende stukken ingediend door klagers op 31 augustus 2020.

Tijdens de hoorzitting van 11 september 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden en is de klacht met partijen besproken. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers, in persoon;
- verweerder in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport in opdracht van klagers van een woning aan de [adres] van 31 januari 2020.

Volgens klagers is sprake van onjuistheden in het rapport. Het rapport stelt ten onrechte dat geen sprake is van funderingsschade. Volgens klagers is de schade echter duidelijk zichtbaar, deze blijkt ook uit het bouwtechnische rapport en is aan verweerder gemeld door de eigenaar. Herstel hiervan zou circa € 90.000 kosten.

Ook is onjuist dat het bouwvlak niet overeenkomt met de werkelijke situatie en eenvoudig te herstellen zou zijn. De bestemmingswijziging kost volgens klagers rond € 20.000. Daarnaast heeft de eigenaar gemeld dat er grondvervuiling in de dijk aanwezig is, wat niet in het rapport is opgenomen.

Er zou sprake zijn van onvolledige representatie van de bouwkundige staat van de woning. De kosten zoals genoemd in het bouwtechnisch rapport zijn niet terug te vinden in het taxatierapport. Klagers geven aan dat het hier gaat om vochtptrek, beschadigde dakpannen en houtworm in de dakconstructie.

Klagers stellen dat de waardering fors hoger is dan de modelmatige bepalingen. Ook de referentiepanden, groter en veel luxer, zijn voor veel lagere bedragen verkocht dan de waarde waarop verweerder het object taxeert. Hierdoor is er volgens klagers een exorbitant hoge taxatiewaarde vastgesteld.

Klagers hebben na ontvangst van het rapport een gesprek aangevraagd met verweerder. Hierop is niet adequaat gereageerd. Klagers voelen zich geschokt door de reactie van verweerder, die aangaf dat zaken in het leven wel eens anders gaan dan gehoopt.

Uiteindelijk heeft verweerder aangegeven dat hij bereid was het taxatierapport aan te passen, als klagers informatie zouden leveren omtrent de herstelkosten van fundering en dak. Toen dat vanwege corona enige tijd duurde, heeft verweerder gedreigd met incassokosten als de factuur niet zou worden betaald.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat tijdens de opname bleek dat klagers het liefst een zo laag mogelijk waarde van het pand wilden. Alle nadelige feiten werden door hen benadrukt. Wat klagers betreft diende het pand te worden beschouwd als een onbewoonbare woning.

Zoals van hem verwacht mag worden, heeft verweerder zijn eigen beeld gevormd van het object. De woning was zeker niet onbewoonbaar en werd ook nog bewoond. De door hem getaxeerde waarde kwam hoger uit dan klagers wensten. Dat is altijd jammer, geeft verweerder aan, maar een register-taxateur dient geheel onafhankelijk tot een waardering te komen op basis van de beschikbare informatie.

De bouwtechnische keuring heeft op advies van verweerder plaatsgevonden, zodat de daaruit volgende onderhoudskosten meegenomen konden worden bij de getaxeerde waarde. Ook heeft hij klagers aangeboden om een indicatie te maken van de grond als bouwkaavel. Hij had dit in het taxatierapport willen opnemen, maar dat leverde problemen op bij de validatie. Daarom heeft hij hiervan een aparte berekening toegevoegd. De indicatie van de bouwkaavel lag € 75.000 lager dan met de opstallen. Hieruit blijkt al dat verweerder de opstallen laag gewaardeerd heeft.

Verweerder is niet ingegaan op het verzoek een conceptrapport toe te sturen. Dat leidt volgens hem alleen maar tot meer discussie. Hij heeft de bezwaren van klagers via uitvoerig mail- en telefoonverkeer en in een gesprek bij verweerder op kantoor besproken. Hierbij heeft verweerder uitgelegd dat een gevalideerd taxatierapport niet zomaar kan worden aangepast en meerdere opties genoemd, zoals nieuwe informatie aanleveren over onderhoudskosten. Dat zou dan meegenomen kunnen worden in een tweede versie van het taxatierapport. Deze aanvullende informatie bleef echter uit.

Vervolgens werd verweerder benaderd omdat er een tweede taxatie was uitgevoerd door een andere taxateur, waarbij een andere waardering was opgenomen. Hij heeft overleg gehad met de tweede taxateur en haar van informatie voorzien omtrent het onderhoud. Zij zou daarop bij verweerder hebben aangegeven dat de waardering van verweerder goed was, en dat zij niet goed op de hoogte was van de omgeving, omdat zij elders gevestigd is. Verweerder was bereid samen met de tweede taxateur een verklaring te verstrekken, zoals verzocht door NWWI, mits zijn factuur betaald zou worden. Die betaling is tot op heden uitgebleven.

Verweerder staat nog steeds achter zijn taxatie en betreurt de ontstane situatie en de extra tijd die hij hieraan heeft moeten besteden.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Kamers van 10 oktober 2019;
- De Praktijkhandreiking Wonen NRVT van 10 oktober 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

De klacht heeft betrekking op de taxatie in opdracht van klagers, zodat deze aan te merken zijn als belanghebbende en ontvankelijk zijn 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

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder de woning heeft geïnspecteerd en een volledig taxatierapport heeft opgesteld, dat vervolgens is gevalideerd.

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.

Hoezeer het Tuchtcollege ook begrip heeft voor de verwachtingen die bij klagers bestonden op grond van hun vooronderzoek en hun belang bij een lagere getaxeerde waarde, dat wil niet zeggen dat daarmee de taxatie van verweerder niet voldoet aan de in redelijkheid daaraan te stellen eisen.

Verweerder heeft vanwege de onderhoudskosten op basis van de bouwkeuring rekening gehouden met circa € 30.000. Klagers hebben aangevoerd dat verweerder vanwege funderingsproblemen rekening had moeten houden met € 90.000 aan herstelkosten. Het Tuchtcollege volgt dit klachtonderdeel niet. Uit het bouwkundig rapport blijkt dat de directe kosten, de termijncosten en de verbeterkosten in totaal worden gecijferd op € 28.770. Hieruit volgt dat verweerder maximaal rekening heeft gehouden met de resultaten van het bouwkundig rapport. Daarnaast heeft verweerder in het taxatierapport verwezen naar het bouwkundig rapport. Meer informatie over de bouwkundige staat van de woning in het taxatierapport was daarom niet aan de orde.

Ten aanzien van de referenties overweegt het Tuchtcollege dat verweerder in het taxatierapport vier referentiepanelen heeft opgenomen, in plaats van de gebruikelijke drie referenties. Ook heeft verweerder aangegeven waar de referentieobjecten afwijken van het getaxeerde object. Daarbij blijkt de perceelgrootte van het getaxeerde object tot driemaal groter dan bij de referentieobjecten. Dat vermeldt verweerder dan ook als sterkte bij de SWOT-analyse: grote kavel en geliefde plek.

Dat de modelmatige waarde afwijkt, heeft verweerder ook in het taxatierapport nader toegelicht, waarbij hij opnieuw wijst op de perceelgrootte. Daarnaast vermeldt verweerder dat bij het laatstgenoemde modelmatige object, dat door hem getaxeerd is, sprake is van veel asbest.

Uit het klachtdossier blijkt dat sprake is geweest van meerdere contacten per mail, telefoon en door middel van een gesprek bij verweerder op kantoor. Dat de verhoudingen tussen partijen in de loop van het taxatieproces verslechterden, is helder en dat betreft ook verweerder. Dat hierbij sprake is geweest van Tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag, is voor het Tuchtcollege niet komen vast te staan.

Gezien het voorgaande oordeelt het Tuchtcollege dat niet aannemelijk is geworden dat verweerder in strijd heeft gehandeld met de reglementen van NRVT, zodat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 12 oktober 2020 door het Tuchtcollege NRVT.