

Dossiernummer: 20200724

Datum: 15 januari 2021

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 24 juli 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 september 2020;
- de reactie op het verweerschrift van 9 november 2020.

Tijdens de hoorzitting van 4 december 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder (ook: de taxateur).

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 door de taxateur in opdracht van de gemeente [plaats] op 14 mei 2020 opgestelde taxatierapport met betrekking tot de woning van klagers in [plaats].

Klagers voeren – kort weergegeven - aan dat de taxateur zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Zij stellen dat het rapport op veel punten onvolledig, onjuist en derhalve misleidend is. Gebreken en achterstallig onderhoud, waar de taxateur op is gewezen, zijn niet verwerkt in de taxatie en niet verdisconteerd in de waarde. Zo is er onder andere geen dak- en geen vloerisolatie, moet het gehele dak gerenoveerd worden vanwege de slechte staat en is er sprake van een doorlopende scheur bij de aanbouw en andere scheuren die duiden op een verzakking en dus op funderingsproblemen. Voor klagers is het dan ook onbegrijpelijk dat de taxateur niet alle gebreken in zijn rapport heeft opgenomen, dat hij de onderhouds- en bouwkundige staat van de woning ondanks deze gebreken als voldoende heeft beoordeeld, dat hij heeft aangegeven dat de geconstateerde gebreken de waardeontwikkeling niet substantieel beïnvloeden, dat de te verwachten kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud niet meer zijn dan 10% van de marktwaarde van de woning en dat hij geen aanleiding heeft gezien een nader bouwkundig rapport op te laten maken. Klagers stellen ook dat verweerder ten onrechte de referentie-objecten als vergelijkbaar op het gebied van staat van onderhoud, mate van luxe en kwaliteit en conditie heeft verklaard.

De taxateur heeft ook ten onrechte geen acht geslagen op de WOZ-waarde. De door hem vastgestelde waarde ligt ruim 50% boven de WOZ-waarde. Klagers zijn ook van mening dat de taxateur zich schuldig heeft gemaakt aan belangenverstrengeling.

3. Het verweer

De taxateur is – eveneens kort weergegeven - van mening dat er wel degelijk rekening is gehouden met de onderhoudsstaat van en gebreken aan de woning van klagers. Hij heeft de slechte, redelijke en goede delen tegen elkaar afgewogen en is tot de conclusie gekomen dat er, gemiddeld genomen, geen sprake is van achterstallig onderhoud. De staat van onderhoud is, eveneens gemiddeld gezien, voldoende. Er is geen gevolgschade te veronderstellen door het uitblijven van direct onderhoud. De herstelkosten zijn wel in de waarde verdisconteerd, maar bedragen niet meer dan 10% van de marktwaarde.

Verder is rekening gehouden met aanzienlijke kosten voor modernisering van de woning van klagers om deze vergelijkbaar te maken met de referentiepanden.

De taxateur ontkent ook dat hij door de gemeente Venlo is beïnvloed. Hij is op geen enkele manier afhankelijk van de gemeente Venlo.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, geldend per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT, geldend per 1 januari 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het verrichten van de taxatie als register taxateur geregistreerd stond in het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaren van het object waar het rapport van de taxateur betrekking op heeft aan te merken als belanghebbenden.

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

Klagers zijn 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 voorop dat het om een gestandaardiseerd taxatierapport gaat. Een dergelijk modelrapport laat het niet toe om de bevindingen van de taxateur uitgebreid weer te geven en te onderbouwen.

De Tuchtcommissie acht het niet onbegrijpelijk dat de taxateur de onderhoudstoestand als voldoende heeft aangemerkt. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat door een taxateur de onderhoudstoestand anders wordt bekeken dan door de eigenaar van een woning. Het als voldoende beoordelen van de onderhoudstoestand door een taxateur betekent niet dat er niets meer aan de woning hoeft te worden gedaan maar dat er geen direct noodzakelijke herstelkosten hoeven te worden gemaakt om te voorkomen dat de toestand van de woning verslechtert (om erger te voorkomen).

Scheurvorming in een woning als zichtbaar op de overgelegde foto's (bijlage 1.6) komt vaker voor, zeker bij oudere woningen, en hoeft er niet op te duiden dat er sprake is van funderingsproblemen. Naar het oordeel van de Tuchtcommissie is niet vast komen te staan dat de taxateur op dit punt onzorgvuldig te werk is gegaan door geen nader bouwkundig rapport op te laten stellen.

De referentie-objecten zijn goed beschreven en ook heeft de taxateur inzichtelijk gemaakt hoe hij de objecten, ondanks de verschillende staat van onderhoud en luxe, toch met elkaar heeft kunnen vergelijken.

Dat de WOZ-waarde veel lager is dan de door de taxateur vastgestelde marktwaarde, heeft, zo is ter hoorzitting gebleken, te maken met de omstandigheid dat voor de bepaling van de WOZ-waarde waarschijnlijk nog steeds wordt uitgegaan van het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak van de oorspronkelijke woning, terwijl er later een aanbouw is gerealiseerd met bij elkaar ongeveer 25 m² gebruiksoppervlak. WOZ is lokaal heel grillig. Daarbij kan de WOZ-waarde in zijn algemeenheid moeilijk als uitgangspunt worden gehanteerd omdat er geen inzicht is in de wijze waarop de gemeente tot de vaststelling van de WOZ-waarde is gekomen.

Al met al is het Tuchtcollege van oordeel dat niet gebleken is dat de door klagers gestelde gebreken dusdanig van aard en omvang zijn en dat de onderhoudstoestand dusdanig slecht is dat de taxateur in redelijkheid niet tot de conclusie kon komen dat deze niet of nauwelijks van invloed zijn op de waarde. Tijdens de hoorzitting heeft de taxateur zijn bevindingen goed kunnen onderbouwen. Weliswaar had hij in een aantal gevallen in zijn rapport iets meer mogen motiveren waarom hij tot bepaalde conclusies is gekomen, maar het Tuchtcollege is van oordeel dat er van verwijtbare onvolledigheden en onjuistheden in het rapport geen sprake is.

Klagers hebben tot slot ook geen feiten en omstandigheden aangevoerd op grond waarvan geoordeeld moet worden dat de taxateur zich schuldig heeft gemaakt aan belangenverstrengeling.

Gelet op het hiervoor overwogene zal het Tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 15 januari 2021 door het Tuchtcollege NRVT.