

Dossiernummer: 20200727

Datum: 22 december 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 29 juli 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 16 september 2020;
- de reactie van klager op het verweerschrift van 19 oktober 2020;
- de aanvullende reactie van klager van 17 november 2020.

Tijdens de hoorzitting van 20 november 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

Verweerder (ook: de taxateur), en diens gemachtigde de heer mr. W.D. ter Weele.

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 verweerder in opdracht van klager op 7 juli 2020 opgestelde taxatierapport met betrekking tot het object [adres]. Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering.

De klacht van klager is te splitsen in de volgende onderdelen:

1. De vaststelling van de waarde door verweerder, die exact gelijk is aan de koopprijs;
2. Onvoldoende onderzoek van het object en fouten in de objectomschrijving;

3. Geen rekening gehouden met muur- en dakisolatie;
4. De door verweerder gebruikte referentiepanden zijn niet vergelijkbaar met het object;
5. Slechte communicatie, met name ten aanzien van het ontkoppelen van het rapport.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT en eist daarnaast een onkostenvergoeding en schadeloosstelling.

3. Het verweer

Verweerder is van mening dat de klacht ongegrond moet worden verklaard en voert gemotiveerd verweer tegen de door klager ingenomen stellingen.

1. Verweerder geeft een toelichting op het proces dat heeft geleid tot de vaststelling van de waarde van het object gebaseerd op een drietal referentiepanden welke zijn vergeleken met het te taxeren object. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van zijn dossier;
2. Verweerder geeft aan het object zorgvuldig te hebben geïnspecteerd. De onjuiste objectomschrijving betrof een typefout, waarna het rapport is ontkoppeld en aangepast. Dat heeft echter niet tot een hogere marktwaarde geleid;
3. De dak- en muurisolatie is met het blote oog moeilijk te zien en was hem niet opgevallen. Nadat hij daarop was geattendeerd, heeft hij het rapport ontkoppeld en aangepast;
4. De referentiepanden zijn in het taxatierapport onder L. uitgebreid onderbouwd en toegelicht door verweerder;
5. Verweerder vond het niet noodzakelijk klager te informeren over de ont koppeling omdat deze daar geen nadeel van ondervond.

Derhalve verzoekt verweerder de klacht ongegrond te verklaren omdat hij naar zijn mening juist heeft gehandeld.

4. Relevante regelgeving

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

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de gedraging als register-taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft 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 een klacht is ingediend 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 voorop dat zij de door verweerder uitgevoerde waardering, zoals deze ook stelt, slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopte en teleurgesteld kan zijn over de waardering is begrijpelijk, maar de register-taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat het Tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Ter zitting is door verweerder toegelicht hoe de waardering tot stand is gekomen en is uitdrukkelijk gebleken dat hij een waardeanalyse heeft gemaakt en zich niet enkel en alleen heeft gebaseerd op de koopsom. Hoewel het Tuchtcollege van mening is dat het beter zou zijn geweest indien de berekening onderdeel zou hebben uitgemaakt van het rapport, is dat onvoldoende om te oordelen dat verweerder in deze onzorgvuldig heeft gehandeld.

De in het rapport voorkomende onjuistheden en onvolkomenheden zijn door verweerder in het verloop van het taxatieproces gecorrigeerd, mede op basis van achteraf verkregen informatie van de makelaar. Verweerder heeft gemotiveerd toegelicht dat deze wijzigingen ondergeschikt waren en geen invloed hadden op de waardering van de woning. Gelet hierop is het Tuchtcollege van oordeel dat er geen sprake is van het hanteren van evident onjuiste uitgangspunten bij het opstellen van het taxatierapport.

In de onderhavige kwestie heeft verweerder de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de register-taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. De in deze door de verweerder gemaakte keuzes zijn door verweerder voldoende onderbouwd.

Het Tuchtcollege overweegt dat niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Verweerder had zorgvuldiger te werk moeten gaan ten aanzien van enkele feitelijkheden. Van gedrag in strijd met NRVT-regelgeving, waarvan verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt is het Tuchtcollege echter niet gebleken.

Wellicht ten overvloede merkt het Tuchtcollege op dat de communicatie in deze zaak beter had gekund, meer speciaal over de ontkoppelingen en was een klacht als deze mogelijk te voorkomen geweest.

Klager heeft nog aangegeven een schadevergoeding te wensen. Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak is het Tuchtcollege niet bevoegd hierover te beslissen.

Gelet op het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder niet tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen en verklaart zij de klacht dan ook ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 22 december 2020 door het Tuchtcollege NRVT.