

Dossiernummer: 20200728

Datum: 25 februari 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de heer en mevrouw A,

wonende te [plaats],

klagers,

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 28 juli 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift met bijlagen van 21 augustus 2020;
- aanvullingen van de zijde van klager van 27 oktober 2020 en 4 januari 2021.

Tijdens de hoorzitting van 26 januari 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer A (hierna: klager) en taxateur B RT (verweerder).

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 26 mei 2020 in opdracht van klagers uitgebrachte taxatierapport in het kader van een financiering voor duurzaamheidsmaatregelen met betrekking tot de woning aan [adres].

Klagers kunnen zich met het taxatierapport niet verenigen en hebben op 28 juli 2020 een klacht ingediend bij het Tuchtcollege van de NRVT.

Klagers zijn het op een aantal punten niet eens met opgestelde rapport.

Klagers zijn niet tevreden met het optreden van de taxateur en de tijdigheid en de afstemming van de werkzaamheden met klager en de tussenpersoon, de heer C van D. De waardebepaling is door verweerder ten onrechte geduid als verbouwtaxatie. De waardering sluit volgens klagers niet aan bij de marktontwikkeling. Hierbij heeft verweerder volgens klager onvoldoende rekening gehouden met de voorgenomen en deels uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen.

Op grond hiervan verwijten klagers verweerder onvoldoende zorgvuldig te zijn geweest. Daarnaast heeft verweerder onvoldoende rekening gehouden met alle feiten en omstandigheden, heeft zijn eigen verantwoordelijkheid onvoldoende opgepakt en liet de communicatie te wensen over. Hierdoor heeft verweerder volgens klagers niet gehandeld in overeenstemming met de normen voor een redelijk handelend en bekwaam opdrachtnemer.

3. Het verweer

Verweerder heeft erop gewezen dat verduurzaming van een woning een verbouwing betreft. Dat werd door klagers bij aanvraag van de taxatie ook aangegeven. Vervolgens is op 20 mei 2020 door de heer C van D te kennen gegeven dat de verbouwing niet moest worden meegenomen. Dat is telefonisch nagevraagd bij D, en vervolgens ook telefonisch met klagers besproken.

Wat betreft de communicatie stelt verweerder dat er meerdere malen contact is geweest met klagers en met de tussenpersoon, zowel telefonisch als per mail. Hierbij heeft verweerder laten weten dat indien de taxatie diende te worden uitgevoerd zonder de verbouwing, dit een lagere waardering zou opleveren.

Omtrent de uitwerkingstijd stelt verweerder dat klager op 25 mei 2020 akkoord is gegaan met de opdrachtbevestiging, waarna het taxatierapport nog dezelfde dag is afgerond. Dit heeft verweerder bewust gedaan omdat klager had aangegeven dat er haast bij was.

Verweerder wijst erop dat klagers aanstuurden op een hogere waarde en bij de opname hieromtrent informatie hebben overhandigd. Verweerder heeft deze informatie niet gebruikt omdat hij en zijn kantoor zelf marktonderzoek verrichten en heeft nadrukkelijk aangegeven dat hij onafhankelijk de waarde zou gaan bepalen.

Een verbouwingsspecificatie heeft verweerder ondanks meerdere verzoeken, niet ontvangen. Er is alleen mondeling mededeling gedaan over een nieuwe Cv-ketel en enkele zonnepanelen. Het verschil tussen de waardering inclusief de opgegeven duurzaamheidsmaatregelen en zonder deze maatregelen, heeft verweerder bepaald op € 3.000.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 26 januari 2021 gehouden hoorzitting is de klacht met klagers en verweerder 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, Kamer Wonen.

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 is opgesteld in opdracht van klagers en betreft een woning waarvan klagers eigenaar zijn, zodat hij is aan te merken als belanghebbende.

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 de door verweerder uitgevoerde waardering slechts marginaal kan worden getoetst. Dat klagers op een bepaalde waarde hoopten en teleurgesteld 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.

Bij een taxatie dient een Register-Taxateur uit te gaan van de staat waarin het pand zich bevindt. Daarnaast kan als bijzonder uitgangspunt een toekomstige situatie worden gewaardeerd. Die toekomstige situatie dient de taxateur voldoende te onderbouwen in het taxatierapport.

Klagers hadden het taxatierapport nodig voor de financiering van verduurzamingsmaatregelen. Daarom heeft de taxateur klagers verzocht om een verbouwingsspecificatie in te vullen, waarin aangegeven kon worden welke maatregelen zouden worden genomen en welke materialen hierbij zouden worden gebruikt. Klagers hebben de specificatie niet ingevuld omdat zij zich op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een verbouwing. Tijdens de zitting is namens klagers betoogd dat: *'onder verbouwing een bouwkundige wijziging van een bestaand gebouw (wordt) verstaan. Daar is bij ons geen sprake van. Alle uitgevoerde energiebesparende maatregelen vergden geen aanpassing van ons pand.'*

Verweerder heeft – onweersproken - gesteld dat hij klagers een uniforme verbouwingsspecificatie toegezonden heeft. Op deze specificatie kunnen diverse werkzaamheden worden ingevuld, waaronder energiebesparende voorzieningen. In de opsomming op dit formulier staan onder meer een hoogrendementsketel en zonnecellen genoemd, de investering waarvoor klagers de taxatie nodig hadden.

Transparantie in de communicatie over de inhoud van de taxatie en in het bijzonder over verduurzaming van de woning, had in deze kwestie beter gekund. De taxateur had hierin een meer actieve rol kunnen nemen. Bijvoorbeeld door per mail expliciet te bevestigen dat onder verbouwing ook verduurzaming werd verstaan. Aan de andere kant hadden klagers – en de financieel adviseur – dit ook kunnen afleiden uit de toegezonden verbouwingsspecificatie. Dat de taxateur van deze miscommunicatie een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, is het Tuchtcollege niet gebleken.

Nu verweerder niet beschikte over een specificatie waarmee de waardevermeerdering vanwege verduurzamingsmaatregelen kon worden onderbouwd, heeft verweerder terecht deze niet meegenomen in de uitgevoerde taxatie.

Dat verweerder bij de waardering van het pand niet gehandeld heeft conform de voorwaarden die NRVT hieraan stelt, is het Tuchtcollege niet gebleken. Hierbij heeft het Tuchtcollege in overweging genomen de waardeontwikkeling van het pand in de afgelopen jaren, waaronder begrepen de aankoop van het pand door klagers. Het klachtonderdeel over de waardering is daarom ongegrond.

De stelling van klagers dat verweerder op zijn waardering is teruggekomen, kan het Tuchtcollege evenmin volgen. Verweerder heeft aan klagers en aan de financieel adviseur uiteengezet dat de waardering van € 330.000 was inclusief de verduurzamingswerkzaamheden. Zonder deze werkzaamheden kwam de waardering uit op € 327.000. Nu de specificatie niet is aangeleverd en met de financieel adviseur en klagers is afgestemd dat de waardering zonder verbouwing diende te worden afgerond, heeft de taxateur de waardering terecht in de huidige staat vastgesteld.

Klagers lijken zich te beroepen op een afspraak met de taxateur over de waarde. Hiermee geven zij blijk te miskennen wat de werkzaamheden van een taxateur inhouden. Een Register-Taxateur stelt autonoom de waarde van een object vast. Anders dan bij een opdracht aan een makelaar bij aan- of verkoop, is een Register-Taxateur geen belangenbehartiger van opdrachtgevers.

Het verwijt dat verweerder niet duidelijk heeft gemaakt dat de taxatie gevalideerd diende te worden door NWWI, verwerpt het Tuchtcollege eveneens. De taxatie was nodig voor financiering, zoals de taxateur duidelijk was uit de contacten met de financieel adviseur, zodat een niet-gevalideerd rapport voor klagers geen waarde had. Mogelijk had de communicatie hierover door verweerder duidelijker gekund. Daartegenover staat dat klagers werden bijgestaan door een financieel adviseur, waardoor verweerder zijn rol hierin beperkter heeft kunnen opvatten. Hierin ziet het Tuchtcollege geen tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

Het Tuchtcollege concludeert gezien het voorgaande dat de klacht dient te worden afgewezen.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 25 februari 2021 door het Tuchtcollege NRVT.