

Dossiernummer: 20200702

Datum: 14 april 2021

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 2 juli 2020, aangevuld op 13 juli 2020, met producties;
- het verweerschrift van 10 september 2020, met producties;

Tijdens de hoorzitting van 19 maart 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege, de daaraan toegevoegde secretaris en toehoorder C RT, aanwezig:

- de heer A (verder: klager);
- de heer B (verder: de taxateur), bijgestaan door mr. D.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 7 november 2018 in opdracht van de Stichting E opgestelde taxatierapport met betrekking tot de toenmalige woning (appartement) van klager in [plaats].

De woning van klager is in dat rapport door verweerder getaxeerd op € 295.000,00. Vijf maanden later heeft verweerder de woning van de burens, die 4 m² kleiner was, getaxeerd op € 325.000,00. Klager vindt dit verschil in waardes onverklaarbaar. Volgens klager is in het rapport van verweerder niet met de juiste referentieobjecten vergeleken en is de SWOT-analyse niet goed uitgevoerd. Verder is onvoldoende rekening gehouden met de door klager aangebrachte verbeteringen.

Klager klaagt er ook over dat zijn aan het makelaarskantoor gerichte klachtbrieven over de taxatie door de taxateur zelf zijn beantwoord en niet door een onafhankelijke collega/medewerker.

Hij vermoedt ook dat er sprake is van belangenverstremgeling omdat de getaxeerde waarde door E al was gecommuniceerd nog voordat het officiële rapport verscheen en omdat de taxateur ook al eerder was gaan kijken bij de burens. Daarnaast hadden de burens ook een eigen makelaar die aanwezig was bij de taxatie en klager niet.

Klager stelt dat de taxateur bij de taxatie niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van een redelijk handelend taxateur mag worden verwacht.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat het niet aan het Tuchtcollege is om te beoordelen of de waarde op een te laag bedrag is vastgesteld. Hij stelt verder dat hij bij de vaststelling van de waarde zorgvuldig heeft gehandeld en heeft voldaan aan de regels van NRVT.

Verweerder betwist dat hij onjuiste referentieobjecten heeft gebruikt. Dat een andere taxateur andere referentieobjecten heeft uitgekozen – volgens verweerder overigens minder goed vergelijkbare objecten – en mede als gevolg daarvan is uitgekomen op een andere waarde, maakt niet dat het rapport van verweerder ondeugdelijk is.

Ook de SWOT-analyse heeft verweerder naar zijn mening goed uitgevoerd. Er is geen significant verschil (qua ligging en gebruik) met de woning van de burens die hij op € 325.000,00 heeft getaxeed, ook al zijn de bewoordingen in de beide rapporten niet geheel hetzelfde.

De door klager zelf aangebrachte verbeteringen (badkamer, keuken, toilet) zijn smaakgebonden en leiden volgens verweerder niet tot een hogere waarde.

Het verschil in waarde tussen de woning van klager en die van de burens is volgens verweerder het gevolg van marktwerking. In de periode tussen de taxatie van de woning van klager en de taxatie van de buurwoning zijn de prijzen gestegen.

Verweerder stelt ten slotte dat klager zelf heeft gekozen voor één van de door E geselecteerde taxateurs, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om (ook) zelf een taxateur in te schakelen. Hij betwist dat er sprake is geweest van belangenverstremgeling.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 19 maart 2021 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen 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 Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als eigenaar van de getaxeerde woning aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als register taxateur en er een klacht is 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 gaat om de waardering van een Koopgarantwoning met een terugkoopverplichting van de woningcorporatie, in dit geval E. Voorafgaand aan de terugverkoop wordt de woning getaxeerd door een door de eigenaar aan te wijzen taxateur.

Zoals verweerder terecht stelt kan het Tuchtcollege de vastgestelde waarde slechts marginaal toetsen, wat betekent dat moet worden beoordeeld of verweerder in redelijkheid, met inachtneming van de regelgeving van NRVT, tot de waarde kon komen en of hij bij de waardering de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en geen onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege heeft verweerder aan de regels van het NRVT voldaan en is hij op zorgvuldige wijze op de door hem vastgestelde waarde uitgekomen.

Verweerder heeft tijdens de hoorzitting uitgelegd dat er geen andere bruikbare referenties waren, en dat hij daarom de woning van klager heeft vergeleken met andere Koopgarantiewoningen, waarna hij de waarde heeft bijgesteld naar marktwaarde. Naar het oordeel van het Tuchtcollege heeft verweerder hiermee niet onjuist gehandeld, ook al komen andere Koopgarantiewoningen strikt genomen niet in aanmerking als referentieobject. Dat in een ander taxatierapport andere referentieobjecten zijn gebruikt, maakt niet dat de door verweerder uitgezochte referenties niet voldoen

De SWOT-analyse is naar het oordeel van het Tuchtcollege evenmin als onvoldoende aan te merken. Klager heeft geen feiten en omstandigheden aangevoerd op grond waarvan moet worden geoordeeld dat de SWOT-analyse niet zorgvuldig is uitgevoerd. Hoewel de analyse summier is, is er geen sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag.

Ook is niet vast komen te staan dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de door klager aangebrachte verbeteringen. Zoals verweerder terecht stelt, zijn verbeteringen smaakgebonden en in een tijd waarin de verkoopmarkt aanzienlijk onder druk staat, minder relevant.

Het Tuchtcollege acht het niet onaannemelijk dat het verschil in waardering van de woning van klager en die van de buurwoning enkele maanden later het gevolg is van marktwerking.

Tot slot is het Tuchtcollege niet gebleken dat verweerder in een afhankelijkheidspositie ten opzichte van E verkeert. In de enkele omstandigheid dat verweerder vaker taxatieopdrachten van E aanvaardt ziet het Tuchtcollege geen aanleiding om te oordelen dat sprake is van belangenverstrengeling. Klager heeft deze stelling verder ook niet onderbouwd.

Dat verweerder zelf de aan het kantoor van verweerder gerichte klachtbrief heeft beantwoord en dit niet door een collega heeft laten doen, is evenmin klachtwaardig. Het ligt juist voor de hand dat een taxateur klachten over zijn eigen rapport in eerste instantie zelf afhandelt.

Gelet op het hiervoor overwogene moet de klacht ongegrond worden verklaard.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 14 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT.