

Dossiernummer: 20200909

Datum: 14 april 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2,

wonende te [plaats],

klagers,

tegen:

B1 RT,

B2 RT,

B3 RT,

allen register taxateurs te [plaats],

verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 september 2020, met producties;
- de verweerschriften van de taxateurs;
- de uitspraak van het Tuchtcollege van 15 januari 2021, waarbij klagers ontvankelijk zijn verklaard in de klacht;

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 en mevrouw A (verder: klagers), bijgestaan door mr. D;
- de heer B2, (verder: taxateur B2);
- de heer B3 (verder: taxateur B3) bijgestaan door mr. A.A.R. van Eijsden en een kantoorgenote.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerders op 7 februari 2020 in opdracht van de burens van klagers opgestelde rapport met betrekking tot de woning van de burens van klagers.

In het taxatierapport hebben verweerders de woning op de waarde peildatum 2 december 2019 gewaardeerd op € 575.000,00 rekening houdend met de situatie na verbouwing van de woning van klagers. Vervolgens hebben verweerders het object per waarde peildatum gewaardeerd op een marktwaarde van € 640.000,- met als bijzonder uitgangspunt de situatie vóór verbouwing van de woning van klagers.

Klagers zijn van mening dat de taxateurs bij het uitvoeren van de taxatie niet vakbekwaam, integer, objectief, onafhankelijk, zorgvuldig en transparant hebben gehandeld. Klagers menen dat de taxateurs zich ten onrechte volledig hebben laten leiden door de subjectieve beleving en subjectieve klachten van de burens van klagers vanwege de verbouwing van de woning van klagers en zich op die manier hebben laten lenen voor het voeren van een juridische procedure door de burens jegens klagers. Klagers baseren hun stellingen op het onderstaande. Klagers voeren onder meer aan:

- De waarde peildatum van 2 december 2019 is zonder enige relatie met de verbouwing van de woning van klagers volstrekt willekeurig genomen en volgens klagers niet correct. Waarom hebben de taxateurs 2 december 2019 als waarde peildatum gekozen en niet de datum van het verkrijgen van rechtskracht van de omgevingsvergunning voor de verbouwing van de woning van klagers, 13 december 2018;
- De taxatie bevat geen analyse van de bestaande bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan uit 2008 en de waarderingsconsequenties die dit zal hebben bij koop/verkoop. Volgens klagers kan een beweerdelijke waardevermindering causaal alleen veroorzaakt worden door de directe bouw mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Ten onrechte hebben de taxateurs niet het causale verband onderzocht en aangetoond ten aanzien van de beweerdte schade, maar meteen de volledige verbouwing van de woning door klagers als boosdoener aangewezen;
- De taxateurs gaan er zonder nadere onderbouwing en dus kennelijk blind vanuit dat de waardevermindering causaal in verband staat met de verbouwing van de woning van klagers. Echter, de waardevermindering alsmede het causale verband zullen moeten worden onderbouwd;
- Klagers zijn uitdrukkelijk van mening dat als er al sprake zou zijn van schade bij de burens, deze schade causaal wordt veroorzaakt door de bepalingen van het bestemmingsplan, waarvan het bouwplan van klagers een afgeleide is en deze schade dus onder de noemer planschade valt. Derhalve is er geen causaal verband tussen het bouwplan van en de uitvoering daarvan door klagers, met uitzondering van de zeer beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan die van zodanig geringe betekenis zijn dat deze niet tot aantoonbare schade hebben geleid bij de burens;
- Verder is juridisch van belang dat het bestemmingsplan vrij gedetailleerd is en dat de planwetgever er nadrukkelijk voor heeft gekozen om de nodige bouw mogelijkheden aan de woningen te bieden, waarvan de burens ook deels gebruik hebben gemaakt door het realiseren van een dakopbouw. Vast staat dat aan de even zijde van de laan thans op alle woningen, behalve nummer 10, op de waarde peildatum inmiddels een dakopbouw was gerealiseerd, en dat voordien de woning van klager (nummer 22) en de woning met nummer 24 het enige woonblok van 2 woningen waren zonder dakopbouw en dat een dakopbouw alhier dan ook volledig in de lijn der verwachtingen lag. De vergunde, dakopbouw op huisnummer 24 en de (bezonnings)effecten hiervan op de woning van de burens van klagers (nummer 20) worden ten onrechte niet door de taxateurs vermeld en gewaardeerd;
- De taxateurs zijn ten onrechte blind gevaars op de door de burens overgelegde bezonningsstudie, waarin ten onrechte wordt gesuggereerd dat er helemaal geen dakopbouw is gerealiseerd op nummer 24, terwijl nummer 24 als eerder aangevraagd en vergund bouwwerk juist maatgevend is geweest voor de verbouwing van de woning van klagers;
- In november 2018 hebben klagers al een bezonningsstudie ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning ingediend. In deze bezonningsstudie van klagers is de bestaande situatie vóór verbouwing van de woning van klagers (met inbegrip van de oude kastanjeboom en wat vergunningsvrij was toegestaan) maar na verbouwing van nummer 24 vergeleken met de situatie ná verbouwing van de woning van klagers (en nummer 24 zonder de oude

kastanjeboom omdat deze aanvankelijk gekapt zou worden). Hieruit bleek dat de invloed van de verbouwing van de woning van klagers na verbouwing van nummer 24 niet significant is op de bezonningssituatie van de woning van de burens van klagers. De taxateurs hebben de eerdere verbouwing en dakopbouw van nummer 24 echter volledig gemist;

- Klagers hebben zelf een taxatie laten verrichten door drie andere taxateurs. Deze taxateurs waarden de woning van de burens in de huidige situatie op € 30.000,00 meer dan verweerders in de oude situatie. Deze taxateurs van klagers komen uitdrukkelijk tot het oordeel dat de verbouwing van de woning van klagers en van en nummer 24 geen negatieve invloed heeft (gehad) op de waarde van de woning van de burens.

3. Het verweer

Verweerders voeren aan dat zij de marktwaarde hebben getaxeerd. De vraag of sprake is van planschade en causaal verband hoort thuis in een civielrechtelijke procedure en niet in een tuchtrechtelijke procedure. Zij zijn van mening dat veel stellingen van klagers, waaronder de stelling dat verweerders geen deugdelijk zelfstandig onderzoek (naar onder meer de bezonningssituatie) zouden hebben uitgevoerd, niet onderbouwd en ongefundeerd zijn. Verweerders zijn van mening dat zij bij het opstellen van hun rapport voldaan hebben aan de regelgeving van NRVT. Dat de door klagers zelf ingeschakelde taxateurs tot een andere waardering zijn gekomen maakt op zichzelf niet dat het rapport van verweerders ondeugdelijk is.

Verder stellen zij als verweer onder meer – kort weergegeven - dat:

- Hun was opgedragen om te taxeren per waarde peildatum 2 december 2019, zodat het voor hen niet aan de orde was om te taxeren per de door klagers genoemde datum van 13 december 2018, toen de omgevingsvergunning rechtskracht verkreeg;
- Het bestemmingsplan (zowel dat van 2008 als dat van 2019) de door klagers uitgevoerde verbouwing niet toelaat. Bij het verlenen van de vergunning is van het bestemmingsplan afgeweken. Dat was niet te voorzien en daarom kan daarmee geen rekening worden gehouden;
- Zij een uitgebreide analyse hebben gemaakt en dat daaruit een waardeverschil van 11% naar voren komt tussen de gerealiseerde vierkante meterprijzen van woningen met achtertuinen op het noorden en die met een achtertuin van het oosten. De woning van de burens heeft een tuin op het oosten, maar door de verbouwing van de woning van klagers is er feitelijk sprake van een noord ligging voor wat betreft de bezonning;
- Zij geen rekening hebben gehouden met de verbouwing van de woning met huisnummer 20, omdat deze ten tijde van de verbouwing conform het toen geldende bestemmingsplan was;
- De woning met huisnummer 24 circa 9 meter verderop is gelegen, de uitbreiding van deze woning niet tot de erfgrans heeft plaatsgevonden en dat de naast de woning gelegen garage niet is op- en uitgebouwd, in tegenstelling tot de woning van klagers. Bij de woning van klagers is wel op de garage gebouwd en is er tevens aan de achterzijde over twee lagen uitgebouwd. Hierdoor is een kolossaal te noemen eenheid ontstaan.

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 verweerders op het moment van het verrichten van de taxatie werkzaam waren als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klagers zijn aan te merken als belanghebbende, zoals overwogen in de uitspraak van 15 januari 2021.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders geregistreerd zijn als register taxateur en er een klacht is over door hen uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerders 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

Zoals verweerders terecht stellen was de opdracht aan verweerders slechts om de waarde van het object vast te stellen per waarde peildatum 2 december 2019 wanneer geen rekening wordt gehouden met de verbouwing van de woning van klagers en met de waarde wanneer wel rekening wordt gehouden met de verbouwing. Het was daarbij niet aan verweerders om – in strijd met de opdracht – een andere waarde peildatum te kiezen. Evenmin was het aan verweerders om in hun rapport het causaal verband tussen de verbouwing van de woning van klagers en de door de burens geleden schade aan te tonen noch om vast te stellen of, en zo ja, in welke mate, er sprake was van planschade. Op deze onderdelen van de klacht zal het Tuchtcollege dan ook verder niet ingaan.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat verweerders bij het opstellen van het rapport zorgvuldig te werk zijn gegaan.

Zij hebben in voldoende mate uitgelegd waarom zij de woning van de burens, na de verbouwing van de woning van klagers, qua bezonning gelijk stellen aan een woning met een tuin op het noorden. Daarbij is niet gebleken dat verweerders zonder meer van de van de burens afkomstige bezonningsstudie zijn uitgegaan. Verweerders hebben, zo is ter hoorzitting gebleken, ook een eigen onderzoek naar de situatie gedaan. Verweerders hebben eveneens voldoende onderbouwd waarom zij in hun rapport geen rekening hoefden te houden met de effecten van de verbouwing van de woning met huisnummer 24 op de waarde van de woning van de burens van klagers.

Dat bij vrijwel alle even huisnummers in de laan inmiddels een dakopbouw is geplaatst en dat het plaatsen van een dakopbouw op de woning van klagers dus in de lijn der verwachting lag, zoals klagers stellen, mag zo zijn, dit neemt niet weg dat de gerealiseerde verbouwing van de woning van klagers in strijd is met het geldende bestemmingsplan, dat dit een omstandigheid is die, zoals verweerders stellen, niet voorzien was en een omstandigheid is die specifiek invloed heeft op de bezonningssituatie in de tuin van de burens van klagers. Naar het oordeel van het Tuchtcollege hebben verweerders dit in hun rapport mogen meenemen bij de beoordeling van de waarde van de woning.

Het Tuchtcollege komt tot de conclusie dat bij het opstellen van het taxatierapport geen sprake is van klachtwaardig gedrag. De klacht wordt dan ook ongegrond verklaard.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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