

Dossiernummer: 201108

Datum: 21 april 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

klaagster,

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 8 november 2020, met bijlagen;
- de reactie van verweerder van 24 november 2020 met bijlagen;
- bericht na aanhouding toegestuurd door verweerder d.d. 19 februari 2021 met meetrapport 18 februari 2021 en plattegrond;
- reactie na aanhouding van klaagster d.d. 28 februari 2021.

De voorzitter heeft geoordeeld dat de klacht zich leent voor schriftelijke behandeling.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder - mede in opdracht van klaagster - op 10 september 2020 opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adres].

Klaagster voert aan dat bij referentie I, aan [adres], wordt gesteld dat dit object groter is dan het getaxeerde object. Dat klopt volgens klaagster niet. Klaagster stelt dat dat ter plaatse en via google maps goed is te zien. De waardes zijn uit 2018 en voldoen volgens klaagster niet aan de inmeetstandaard. Hierdoor wijkt de taxatiewaarde volgens klaagster sterk naar beneden af van de waarde die volgt uit de berekening NVM Wonen Prijsontwikkeling. Voorts voert klaagster aan dat in het taxatierapport niet staat aangegeven dat het getaxeerde object luxer is dan referentieobject I.

Klaagster heeft verweerder gemaild met haar bevindingen. Zij heeft hierop alleen een algemene uitleg gekregen, maar geen antwoord op de door haar gestelde vragen. Klaagster meent dat van een taxateur meer zorgvuldigheid mag worden verwacht.

3. Het verweer

Verweerder verwijst in zijn reactie op de klacht naar de mail die hij eerder aan zijn opdrachtgevers heeft gestuurd. Hierin geeft verweerder aan dat de taxatie naar beste kennis en wetenschap is uitgevoerd en is gecheckt door NWWI.

Verweerder geeft aan dat een taxatie uit verschillende bestanddelen bestaat, en dat referentie I afkomstig is uit het NVM systeem. De gegevens zijn hierin ingevoerd door de betreffende makelaar. Ook heeft dat object volgens verweerder een luxere inrichting.

Daarnaast merkt verweerder op dat bij de bezichtiging aan de orde is gekomen dat behoudens vloeren schilderwerkzaamheden geen (diepte)investeringen zijn gedaan. Tot slot merkt verweerder op dat een verkoper vrij is de verkoopprijs te bepalen, maar dat een taxatie een inschatting is van de opbrengst bij verkoop.

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 de gedraging als register-taxateur stond geregistreerd in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als mede-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, die hebben plaatsgevonden 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.

Klaagster 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 slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopte en teleurgesteld kan zijn over een (lagere) waardering is begrijpelijk. De register-taxateur kan en mag zich echter daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat het Tuchtcollege heeft te beoordelen 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.

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

Een taxateur is voorts bij het opstellen van een taxatierapport verantwoordelijk voor een te hanteren juiste maatvoering.

Het Tuchtcollege heeft verweerder, na aanhouding van de behandeling van de onderhavige klacht, in de gelegenheid gesteld een nadere toelichting te geven op het door hem in het taxatierapport opgenomen gebruiksoppervlak wonen ter grootte van 114 m².

Verweerder heeft op 18 februari jl. de woning van klagster opnieuw ingemeten en zijn bevindingen vastgelegd in een tweede meetrapport conform de branchebrede meetinstructie BBMI. Ook heeft verweerder hierbij plattegronden van de woning gevoegd. Bij deze tweede meting komt verweerder uit op een gebruiksoppervlakte wonen van 113,2 m². Voor de maatvoering van de referentiepanden is verweerder afhankelijk van de maten zoals deze door anderen zijn ingevoerd.

Het Tuchtcollege overweegt dat verweerder met het tweede meetrapport en de bijgevoegde plattegronden van de woning heeft aangetoond dat zijn eerdere meting, die ten grondslag heeft gelegen aan het taxatierapport, met een voldoende zorgvuldigheid tot stand is gekomen.

Ten aanzien van de gegevens van de referentiepanden volgt het Tuchtcollege de overwegingen van verweerder. Een taxateur die gebruik maakt van informatiesystemen van brancheorganisaties, mag hierop afgaan, als er geen aanleiding was hieraan te twijfelen. De enkele stelling van klagster dat de woningen identiek zijn, was onvoldoende voor verweerder om te twijfelen aan de gegevens zoals deze door de (verkoop)makelaar zijn geregistreerd.

In dit verband wordt opgemerkt dat het Tuchtcollege geen oordeel kan geven over de gebruikte informatiesystemen. Dit valt buiten het bestek van deze procedure, welke alleen ziet op gedragingen van verweerder bij het taxeren van de woning van klagster.

Voorts overweegt het Tuchtcollege dat een waardering door een register-taxateur een schatting is aan de hand van alle gegevens die uit het onderzoek van de taxateur zijn gebleken c.q. naar voren zijn gekomen.

Voor zover is aangevoerd dat het referentiepand niet luxer zou zijn, overweegt het Tuchtcollege als volgt. Een taxateur dient bij het taxeren de onderlinge verschillen tussen het te taxeren object en de door hem gekozen referentiepanden nader te beschrijven. Het is echter aan de taxateur om deze nuances vervolgens te duiden en aan de hand van deze analyse te komen tot zijn waardering. Dat heeft verweerder hier, naar het oordeel van het Tuchtcollege, gedaan binnen de grenzen van de NRVT-regels.

Het Tuchtcollege merkt tot slot op dat de communicatie tussen partijen in de onderhavige kwestie beter had gekund. Dat verweerder hierbij reglementen heeft geschonden, is het Tuchtcollege echter niet gebleken. Hierbij heeft het Tuchtcollege meegewogen dat verweerder na het verzoek van het Tuchtcollege zijn verantwoordelijkheid heeft genomen door in het kader van deze klachtprocedure een geheel nieuwe meting te verrichten.

Gelet op het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder niet is tekortgeschoten 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 21 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT.