

Dossiernummer: 210107

Datum: 23 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 7 januari 2021 met bijlagen;
- het verweerschrift van 8 februari 2021 met bijlagen;
- de reactie op het verweer van klager van 8 februari 2021.

Tijdens de (digitale) hoorzitting van 2 april 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon;
- verweerder (ook: de taxateur), in persoon.

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 opgestelde taxatierapport met betrekking tot de woning aan de [adres] in het kader van de afwikkeling van een echtscheiding. Klager heeft hiertoe opdracht gekregen van de Rechtbank. Doel van de taxatie is het verkrijgen van een hypothecaire financiering.

De Rechtbank heeft hierbij bepaald dat de taxatie door verweerder moest worden gedaan, ondanks dat klager daar bezwaar tegen had omdat de ouders van verweerder de ouders van zijn ex-echtgenote kennen, waardoor de onafhankelijkheid van verweerder zijns inziens in het geding was.

Ondanks dat de taxatie 'haast' had, gaf klager in eerste instantie aan dat de taxatie pas in februari 2021 plaats kon vinden. Onder druk is dit uiteindelijk toch in december 2020 gebeurd.

Klager is het niet eens met de inhoud van het taxatierapport omdat het onjuistheden en tekortkomingen bevat die ten nadele van klager zijn doordat deze de waarde van het huis substantieel positief beïnvloeden. Klager heeft de volgende klachten met betrekking tot de inhoud van het rapport:

1. uit de inhoudsberekening van verweerder volgt dat het huis groter is in werkelijkheid;
2. de onderhoudstoestand van de naastgelegen woning is slechter dan weergegeven in het rapport van verweerder;
3. de verwarmingsketel is afgekeurd, dit staat niet in het rapport;
4. het van asbest verdachte dakbeschot wordt door verweerder niet opgevoerd als waardeverminderende factor;
5. van de drie aangevoerde referentie-objecten is er één absoluut niet vergelijkbaar met de woning;
6. de recent verkochte woning in dezelfde straat, die wel vergelijkbaar is, wordt door verweerder niet gebruikt als referentie-object;
7. verweerder taxeert de woning € 40.000,- hoger dan de woning 4 maanden eerder getaxeerd was, terwijl de m² prijs van woningen in [plaats] in die periode juist gedaald is.

3. Het verweer

Verweerder kan zich niet vinden in de opmerkingen van klager en gaat hier puntsgewijs op in:

1. verweerder heeft de inhoud berekend op basis van de BBMI (branche brede meetinstructie) en is van mening dat de door hem vastgestelde inhoud correct is;
2. de onderhoudstoestand van de naastgelegen woning is in de ogen van verweerder voldoende meegenomen in de bepaling van de marktwaaarde van het getaxeerde;
3. verweerder heeft de cv-ketel weliswaar niet vermeld in het rapport, maar wel meegenomen in de waardering;
4. asbestverdacht dakbeschot is op basis van de huidige regelgeving niet verboden en de ruimtes zijn goed te gebruiken, zodat verweerder geen rekening heeft gehouden met een eventueel waardedrukkend effect;
5. het pand [adres] is een prima vergelijkingsobject, de onderlinge verschillen zijn prima te verwerken in de marktwaaarde;
6. het pand [adres] is juist geen geschikt vergelijkingsobject, aangezien de woonoppervlakte veel lager is en ook de garage kleiner is;
7. de stijging van de waarde van de woning is in lijn met de NVM-prijsontwikkeling van 9,6%.

4. Relevante regelgeving

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

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register-taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van 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, 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 slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over (de hoogte van) de waardering is denkbaar, maar de register-taxateur kan en mag zich 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.

Het Tuchtcollege overweegt dat een taxatierapport dat als deskundigenbericht wordt opgesteld in het kader van een rechtbankprocedure, in de conceptfase altijd aan partijen moet worden voorgelegd voor het maken van eventuele op- en aanmerkingen. Een taxatierapport dat in opdracht van een particulier wordt opgesteld wordt nooit in de concept-fase aan de opdrachtgever voorgelegd, omdat daarmee de integriteit en onafhankelijkheid van de taxateur in het geding kan komen. In de onderhavige zaak mocht verweerder ervan uitgaan dat geen sprake was van een deskundigenbericht in het kader van een gerechtelijke procedure. Klager was opdrachtgever en verweerder hoefde het rapport derhalve niet eerst in concept aan hem voor te leggen.

De “Praktijkhandleiding wonen” die beschikbaar is op de website van NRVT, bevat een modelrapport waarin minimale rapportvereisten staan opgenomen. Klager voert aan dat het taxatierapport van verweerder op diverse onderdelen niet volledig is c.q. dat er fouten en onjuistheden in staan, waardoor de waarde substantieel positief is beïnvloed.

Klager voert allereerst aan dat de inhoud van het object niet juist is vastgesteld. Klager heeft ter onderbouwing hiervan gewezen op zijn eigen berekeningen en beschouwingen, maar heeft geen BBMI-rapportage of andere berekening van een ter zake deskundige overgelegd aan de hand waarvan de juistheid van zijn klacht zou kunnen worden beoordeeld. Verweerder verklaart ter zitting de inhoud te hebben berekend op basis van de BBMI-meetinstructie. Het Tuchtcollege constateert dat klager onvoldoende heeft aangetoond dat de berekeningen van verweerder onjuist waren, zodat deze klacht dient te worden afgewezen.

Verder heeft klager bezwaar tegen de in het rapport opgenomen referentiepanden, tegen het feit dat een ander pand niet als referentiepand is gebruikt en tegen het niet voldoende meenemen van de slechte onderhoudstoestand van de naastgelegen woning. Het Tuchtcollege overweegt dat de keuze van referentiepanden, het duiden van verschillen tussen de te vergelijken objecten en het inschatten van effecten op de marktwaarde tot het wezen van een taxatie behoort, waarbij de register-taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft, mits voldoende onderbouwd. Het Tuchtcollege is niet gebleken dat verweerder in het onderhavige geval ten aanzien van de genoemde punten onzorgvuldig of onjuist zou hebben gehandeld. Dit geldt ook voor de wijze waarop verweerder het van asbest verdachte dakbeschot en de prijsontwikkeling in 2020 heeft meegenomen bij zijn waardering van het object.

Tenslotte heeft klager opgemerkt dat de afgekeurde CV-ketel niet in het rapport is opgenomen. Verweerder erkent dat hij dit heeft nagelaten en dat dit een slordigheid zijnerzijds is.

Het Tuchtcollege heeft meermalen overwogen dat kleine slordigheden niet meteen tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag opleveren. Het Tuchtcollege toetst niet of een taxatierapport het beste rapport is dat – achteraf beoordeeld – mogelijk was geweest. Het gaat erom of verweerder zich bij het opstellen van het taxatierapport heeft gehouden aan de reglementen van de NRVT en of hij in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen

Het voorgaande in aanmerking nemende, oordeelt het Tuchtcollege dat verweerder zich voldoende rekenschap heeft gegeven van de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en de overige toepasselijke reglementen en verklaart de klacht ongegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 23 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT.