

Dossiernummer: 210105

Datum: 1 juli 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 5 januari 2021 met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 januari 2021 met bijlagen;
- de reactie van 28 januari 2021 van klager;
- de reactie van 9 februari 2021 van verweerder;
- de aanvullingen van 28 mei 2021 van klager;
- de pleitnotitie van 8 juni 2021 van klager.

Tijdens de hoorzitting van 8 juni 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, 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 de ex-echtgenote van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adres].

Klager voert – kort weergegeven - aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Klager is van mening dat er diverse onjuistheden in het rapport staan:

- de gebruiksoppervlakte klopt niet;
- de bouwkundige staat is niet juist weergegeven; er zijn diverse gebreken niet meegenomen in het rapport;
- het bouwtechnisch rapport is niet meegenomen in het taxatierapport;
- de gebruikte referentiepanden zijn niet vergelijkbaar met het getaxeerde object;
- op de opgenomen foto's staan privé-items van klager ondanks dat deze verzocht had deze niet op te nemen.

Klager heeft ter zake opmerkingen gemaakt dan wel vragen gesteld aan verweerder, maar deze heeft geweigerd hierop in te gaan omdat klager geen opdrachtgever is.

Daarnaast is klager van mening dat de gedragingen van verweerder jegens hem klachtwaardig zijn.

3. Het verweer

Verweerder is – eveneens kort weergegeven - van mening de taxatie te hebben opgesteld met inachtneming van alle regels van NRVT. Bovendien is het rapport keurig gevalideerd door NWWI.

Klager is geen opdrachtgever en daarom heeft verweerder de vragen van klager niet beantwoord.

Met het door klager verstrekte bouwkundig rapport alsmede de door verweerder persoonlijk aangetroffen bouwkundige staat is door verweerder rekening gehouden bij het vaststellen van de waarde. Omdat het rapport meer dan een jaar oud is, is het naar zijn mening niet noodzakelijk om de tekst uit het rapport letterlijk over te nemen. Wel is dit rapport als bijlage gehecht aan het taxatierapport.

De woonoppervlakte is door verweerder keurig conform BBMI-meetinstructie uitgemeten. In tegenstelling tot de andere woningen in de straat heeft deze woning wel een vaste trap en een dakkapel waardoor mogelijk het verschil in woonoppervlakte kan worden verklaard.

De gebruikte referentie-objecten zijn dezelfde woningen gelegen in dezelfde ofwel een nabijgelegen straat als waar het object is gelegen.

Tenslotte merkt verweerder op dat klager tijdens en na de opname druk heeft uitgeoefend op hem. Verweerder heeft zich daar erg onprettig bij gevoeld en heeft meerdere keren overwogen de opdracht terug te geven.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) 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 en de Kamer WOZ 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 ziet op het handelen 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 hij de door verweerder uitgevoerde waardering slechts marginaal kan toetsen. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid bij het uitvoeren van de taxatie vanwege strijd met het beginsel van professioneel gedrag, is sprake indien verweerder op zodanige wijze in strijd met de eerdergenoemde fundamentele beginselen handelt dat hij daardoor het beroep van taxateur in diskrediet brengt. Ter zitting is gebleken dat partijen over en weer erg emotioneel zijn over het gebeurde en elkaar wederzijds van alles verwijten. Voor zover deze gedragingen echter niet van invloed zijn geweest op – de totstandkoming van – het rapport zelf zal het tuchtcollege hierover geen uitspraken doen. Hiervoor zijn andere procedures beschikbaar.

Het begrip belanghebbende, zoals in eerdere uitspraken door het tuchtcollege geoordeeld, betreft niet alleen de opdrachtgever. Belanghebbende kan ook zijn een verkoper, een huurder of bijvoorbeeld een (ex-) partner als de opdracht wordt gegeven vanwege een boedelscheiding. Het had, gelet op de preciaire situatie, waarin klager en zijn ex-echtgenote verkeerden, juist op de weg van verweerder gelegen de vragen en opmerkingen van klager over het rapport, uitgebracht in het kader van de afhandeling van een boedelscheiding, te beantwoorden. Eerst ter zitting is door verweerder erkend dat hij op dit punt fout heeft gehandeld. Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder aldus niet-professioneel en niet zorgvuldig gehandeld. In zoverre is de klacht dan ook gegrond.

Conform artikel 11.1 van de RGB dient de register taxateur de opdracht alleen te aanvaarden of uit te voeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde kan komen. Van een onafhankelijk en onpartijdig optredende register taxateur wordt verwacht dat hij bedreigingen die deze positie in gevaar kunnen brengen wegneemt. Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder zich dit ook gerealiseerd en hierop geacteerd nu verweerder alleen en zelfstandig de inspectie heeft verricht en op basis daarvan het rapport heeft opgesteld.

Het standpunt van klager dat geen goede referenties zijn gebruikt, volgt het tuchtcollege niet. Verweerder heeft voldoende toegelicht hoe hij aan de referentie-objecten is gekomen. Niet gezegd kan worden dat verweerder gebruikt heeft gemaakt van de verkeerde referenties. De keuze van de referentiepanelen, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

Het was naar het oordeel van het tuchtcollege wel beter geweest als de taxateur in zijn rapport meer stapsgewijs inzichtelijk had gemaakt hoe de bouwkundige staat en het bouwkundig rapport door hem in de waardering zijn meegenomen. Hoewel de toelichting in het rapport summier is, kan mede gezien de uitleg van verweerder ter zitting, niet worden geoordeeld dat verweerder zich bij het opstellen van het rapport op dit punt tuchtrechtelijk verwijtbaar c.q. klachtwaardig heeft gedragen.

Klager heeft nog aangegeven een nietigverklaring van het rapport te wensen. Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak is het tuchtcollege niet bevoegd hierover te beslissen.

Het tuchtcollege acht de klacht derhalve gedeeltelijk gegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND;

en legt als MAATREGEL een WAARSCHUWING op

Deze uitspraak is gedaan op 1 juli 2021 door het Tuchtcollege NRVT.