

Dossiernummer: 210319

Datum: 8 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 11 maart 2021, met producties;
- het verweerschrift van 12 april 2021;
- de aanvulling van de klacht van 21 april 2021;
- de brief van mr. C namens klager van 28 mei 2021 met bijlagen;
- het aanvullende verweer van verweerder van 31 mei 2021, met bijlage;
- het aanvullende verweer van verweerder van 1 juni 2021.

Tijdens de hoorzitting van 8 juni 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege, de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A (verder: klager);
- B RT (verder: verweerder).

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 2 juli 2020 in opdracht van klager opgestelde rapport met betrekking tot de woning aan de [adres].

Volgens klager voldoet het rapport op een aantal onderdelen niet aan de eisen. Hij noemt de volgende punten:

1. *“Vloerverwarming badkamer ja /nee. (antwoord ja! Maar is niet opgenomen in rapport)*
2. *Bouwjaar keuken en inbouw apparatuur (recent 2018, maar is niet opgenomen in rapport 2020)*
3. *Bouwjaar toilet (recent 2018 maar is niet opgenomen in rapport 2020)*
4. *Bouwjaar badkamer (recent 2018 maar is niet opgenomen in rapport 2020)*
5. *Afwerking muren (de muren zijn gestukt na aankoop 2018 incl. cinewall + lichtkoof) niet in rapport opgenomen.*
6. *Bouw jaar van de woning is 2003 echter is de bijbouw van de woning van 2006. (niet opgenomen in rapport)*
7. *Afwijkende bruto inhoud inclusief berging van +/- 7m3*
8. *Onduidelijk mogelijk aanwezig zijn van asbest wat van waardevermindering kan zorgen*
9. *Vloerisolatie ja /nee (niet opgenomen in rapport)*
10. *Doel van taxatie (waarde bepaling verkoop beslissing/ aanvraag hypothecaire lening).*

Verder voert klager aan dat:

- er geen foto's van de berging zijn meegenomen in het rapport en dat er ten onrechte 0m2 externe buitenruimte is aangegeven;
- de getaxeerde waarde onder de Calcasa modelwaarde ligt;
- een derde taxateur hem heeft bericht dat zij op een hogere waarde uitkomt dan de door verweerder vastgestelde waarde;
- er een opvallend waardeverschil van € 45.000,00 is tussen twee taxatierapporten met betrekking tot dezelfde woning, terwijl tussen de peildata slechts 5 dagen liggen; bij het NWWI zijn daarover geen alarmbellen gaan rinkelen, terwijl dat wel had moeten.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat:

- het niet verplicht is om elk detail in de woning in het rapport op te nemen; een beschrijving in hoofdlijnen van essentiële onderdelen in de woning is voldoende; de vloerverwarming en de keuken zijn ook meegewogen onder “Luxe en doelmatigheid”;
- de keuken een normale keuken is die je in een woning zoals de onderhavige verwacht; het predicaat modern is hier niet op zijn plaats;
- ook het bouwjaar van de keuken, het toilet, de badkamer en de dakopbouw niet in het rapport vermeld hoeven te worden; dit is te gedetailleerde informatie wat buiten de reikwijdte van het rapport valt;
- het vermeende verschil in m3 relatief klein is en een afwijking binnen de grenzen;
- in het rapport is aangegeven dat hij geen asbest heeft waargenomen en ook geen aanwijzingen heeft dat dit materiaal aanwezig is, een en ander gerelateerd aan het bouwjaar van het getaxeerde;
- de vloerisolatie wel degelijk is opgenomen onder energiebesparende voorzieningen, waarbij bij Vloerisolatie “JA” is vermeld;
- de taxatie is uitgevoerd conform de opdrachtvoorwaarden; het doel is het verkrijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van de verkoopbeslissing;
- het taxatierapport van Holland House o.z., waarnaar klager verwijst en waarin de waarde op € 325.000,00 is bepaald, een andere peildatum heeft, namelijk 20 januari 2021, terwijl het onderhavige rapport peildatum 19 juni 2020 heeft; dit verklaart het waardeverschil; verder zijn de rapporten met het volgens klager opvallende waardeverschil geen rapporten van verweerder;
- een foto van de berging niet noodzakelijkerwijs bij het rapport hoeft te worden gevoegd; hij erkent dat hij ten onrechte 0 m2 buitenruimte heeft opgenomen, maar dat heeft geen invloed gehad op de vaststelling van de waarde;
- de Calcasa modelwaarden slechts een indicatie zijn en dat deze niet hoeven overeen te komen met de door een taxateur vast te stellen waarde.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 8 juni 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 het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als opdrachtgever en eigenaar van het getaxeerde object 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

Klager stelt in zijn algemeenheid dat in een verkoopbrochure van de makelaar punten als de nieuwe keuken zullen worden aangemerkt als pluspunten van de woning. Zoals verweerder echter terecht aanvoert, is een taxatierapport een objectief rapport waarin op zakelijke wijze de waarde van het te taxeren object wordt vastgesteld. Dit is niet te vergelijken met een wervende verkoopbrochure.

Naar het oordeel van het tuchtcollege is verweerder niet tekortgeschoten bij het opstellen van het rapport. Punten als bouwjaren en wijze van afwerking (bijvoorbeeld van de muren) hoeven niet afzonderlijk in het rapport te worden benoemd. De afwijkende bruto inhoud van +/- 7m³ is ook naar het oordeel van het tuchtcollege verwaarloosbaar, als dit al berust op een rekenfout van verweerder, wat niet vast is komen te staan. Over de aanwezigheid van asbest en vloerisolatie geeft het rapport ook voldoende duidelijkheid.

Weliswaar heeft verweerder abusievelijk niet het oppervlak van de berging genoemd in het rapport, maar het tuchtcollege acht het aannemelijk dat dit geen invloed heeft op de waarde van de woning, zoals verweerder ook stelt.

Ter mondelinge behandeling heeft klager er nog over geklaagd dat het rapport door zijn ex-partner is gebruikt bij de aanvraag van financiering, terwijl dat volgens de opdrachtvoorwaarden niet mag. Daargelaten of klager op dit punt nog in zijn klacht kan worden ontvangen overweegt het tuchtcollege hierover dat verweerder er niet voor verantwoordelijk is als derden het rapport voor andere doeleinden gebruiken. Van verwijtbaar gedrag is dan ook op dit punt geen sprake.

Dat andere taxateurs tot andere waardes komen, zegt voorts niets over de deugdelijkheid van het rapport van verweerder. Het tuchtcollege heeft slechts te beoordelen of het door verweerder opgestelde rapport op zorgvuldige en transparante wijze tot stand is gekomen. Er zijn geen aanwijzingen dat dat niet het geval is. In dit verband overweegt het tuchtcollege dat, zoals verweerder ook al stelt, de twee andere rapporten een peildatum in januari 2021 hebben en het rapport van verweerder een peildatum in juni 2020. Dit zou het verschil in waarde kunnen verklaren.

Het verschil in waarde zoals vastgesteld in de rapporten met peildatum 2021 kan het tuchtcollege in deze procedure niet beoordelen. Evenmin is voor deze procedure van belang of daarover bij het NWWI alarmbellen hadden moeten rinkelen.

Over het verschil tussen de door verweerder vastgestelde waarde en de waarde die volgt uit Calcasa heeft het tuchtcollege tijdens de hoorzitting uitgelegd dat de modelmatige Calcasa-waarde slechts een indicatie geeft, die vaak afwijkt van de door een taxateur na eigen onderzoek vastgestelde waarde. Dat verweerder de Calcasa-waarde niet heeft overgenomen valt hem dan ook geenszins te verwijten.

Gelet op het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 8 juli 2021 door het Tuchtcollege NRVT.