

Dossiernummer: 220225

Datum: 6 juli 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende [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 25 februari 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 april 2022.

Tijdens de hoorzitting van 3 juni 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster en C., beiden 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 op 12 oktober 2020 in opdracht van de ex-partner van klaagster opgestelde taxatierapport van de woning aan [adres].

Klaagster heeft de volgende klachtonderdelen aangevoerd:

1. de waarde van € 560.000 die in de taxatie is vastgesteld is volgens klaagster niet juist. De aankoopprijs was in 2002 al € 650.000 en daarna zijn er diverse verbouwingen geweest, waaronder de bouw van een atelier. De vastgestelde waarde klopt niet met de plek en grootte van de woning;

2. klaagster geeft aan dat zij niet wist dat verweerder eerder een taxatie had verricht voor haar ex-partner, anders had zij verweerder niet uitgekozen. Ook vindt zij het vreemd dat de taxatie is uitgevoerd vóór de zitting bij de rechter, waarbij is besproken welke taxateur de taxatie zou uitvoeren. Klaagster meent dat haar ex-partner verweerder heeft gemanipuleerd en veronderstelt dat verweerder hierin is meegegaan;
3. er is door de rechter tot een tweede taxatie besloten, die is uitgevoerd in december 2021, met de waardepeildatum september 2020. Hierbij is een waarde bepaald van € 850.000.

Klaagster geeft aan dat de scheiding al 10 jaar loopt en de situatie veel impact heeft op haar en de kinderen. Zij hoopt dat de klacht snel kan worden behandeld zodat zij verder kan.

3. Het verweer

Verweerder licht toe dat hij destijds is gevraagd door de ex-echtgenoot van klaagster om de woning te taxeren en een waarde vast te stellen in verband met een verdeling van de boedel, een en ander zoals gesteld in het rapport. Dat de taxatie is gedaan voor een zitting waar de taxateur zou worden aangewezen was verweerder niet bekend.

Klaagster stelt dat de getaxeerde waarde te laag is omdat na de aankoop het nodige is verbeterd aan de woning. Echter, op het moment van de taxatie, trof verweerder de woning aan in een verwaarloosde staat. In zijn rapport heeft verweerder de staat van onderhoud als slecht omschreven. De badkamer werd door de ex-echtgenoot zelf verbouwd en was grotendeels gedemonteerd en het zag er naar uit dat dit al enige tijd stil lag. De tuin zag er deels uit als een bouwplaats, het stonk er en er was sprake van enkel glas in de gehele woning.

Op basis van zijn constatering heeft verweerder een waarde bepaald, rekening houdend met de algehele staat van de woning en het perceel.

Later heeft een nieuwe taxatie plaatsgevonden, waarbij een waarde is vastgesteld die maar liefst € 290.000,- hoger lag. Het NWWI heeft naar aanleiding daarvan voor beide taxaties de validatie ingetrokken en beide taxateurs gevraagd om met elkaar in overleg te treden om te kijken of dat tot nieuwe inzichten zou kunnen leiden en een waarde vast te stellen waar zij zich beiden in kunnen vinden. Omdat de referenties, de benadering en het bedrag nogal verschillend waren is dat helaas niet gelukt. Vervolgens is een derde taxateur aangewezen, die de woning heeft getaxeed. Deze heeft zijn inzichten en referenties met de tweede taxateur en verweerder in gezamenlijk overleg gedeeld. Onderling zijn zij hier uitgekomen en is er een waarde vastgesteld. Een nieuw rapport is echter nog niet uitgebracht omdat klaagster hiertoe geen opdracht wenst te geven aan de derde taxateur.

Tenslotte verklaart verweerder dat hij bij taxaties die met een verdeling hebben te maken nooit partij kiest en zich, net als bij andere taxaties, bepaalt tot het object. Verweerder heeft de taxatie naar eer en geweten uitgevoerd en vindt het heel vervelend hoe een en ander voor klaagster is verlopen.

Achteraf kijkend, op basis van voortschrijdend inzicht, is verweerder van mening dat hij wat aan de lage kant heeft gezeten met de waardebepaling en is hij bereid tot enige nuancering, een en ander zoals ook in het overleg met de derde taxateur is besproken.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- Praktijkhandreiking Wonen 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 taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als rechthebbende op een deel van de overwaarde van de getaxeerde woning, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, in het kader van het verrichten van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd 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.

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

In reactie op de klachtonderdelen, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder aan de woning toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie 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. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan die van een andere taxateur, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

De waarde van € 560.000 die in de taxatie is bepaald is volgens klaagster niet juist. De aankoop prijs was in 2002 al € 650.000 en daarna zijn er diverse verbouwingen geweest, waaronder de bouw van een atelier. De vastgestelde waarde klopt niet met de plek en grootte van de woning. Nu klaagster niet voldoende heeft onderbouwd noch het standpunt van verweerder dienaangaande heeft weerlegd waarom de getaxeerde waarde onjuist zou zijn, is het tuchtcollege van oordeel dat niet is gebleken dat verweerder in deze kwestie niet tot de getaxeerde waarde had kunnen komen. Het tuchtcollege neemt hierin mee het voortschrijdend inzicht van verweerder naar aanleiding van de derde uitgevoerde taxatie.

Wellicht ten overvloede wijst het tuchtcollege erop dat beide rapporten door het NWWI zijn ingetrokken en hier geen rechten meer aan kunnen worden ontleend.

Dat verweerder zich zou hebben laten beïnvloeden door de opdrachtgever, daarvan is het tuchtcollege niet gebleken noch is dit door de feiten en omstandigheden komen vast te staan. Dat de opdrachtgever op zich belang had bij een vast te stellen lage waarde, is daarvoor eveneens onvoldoende, nu bij een uit te voeren taxatie, waarbij meerdere belanghebbenden in het spel zijn, vrijwel altijd één van de partijen belang heeft bij een vast stellen hoge waarde en de andere bij een lage waardering.

Volgens klaagster is voorts het doel in de opdrachtbevestiging onjuist omschreven. In dit verband overweegt het tuchtcollege dat de opdracht is verstrekt door de ex-partner van klaagster. Deze ex-partner is akkoord gegaan met de opdrachtvoorwaarden, waarin het doel is opgenomen waarmee dit voor de taxateur is gegeven.

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

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 6 juli 2022 door het tuchtcollege NRVT.