

Dossiernummer: 20171128
Datum: 15 maart 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A, hierna te noemen

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur,

hierna te noemen

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- De klacht van 28 november 2017;
- Aanvulling op de klacht d.d. 6 december 2017 met als bijlagen:
het taxatierapport van verweerder van 6 oktober 2017;
het taxatierapport van taxateur C van 31 juli 2017;
diverse stukken omtrent de waarde van woningen in de regio; en
correspondentie tussen klager en verweerder van 1 en 2 december 2017.
- Aanvulling op de klacht van 13 december 2017;
- Verweer van 9 januari 2018 met bijlagen;
- Aanvulling op het verweer van 23 januari 2018 met als bijlage e-mailcorrespondentie van klager;
- Aanvulling op de klacht van 24 januari 2018.

Tijdens de hoorzitting op 7 februari 2018 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, vergezeld van zijn collega's D en E.

2. De klacht

Klager is samen met zijn (ex-)echtgenote eigenaar van een woning aan de [adres]. In het kader van de boedelscheiding zijn diverse taxaties uitgevoerd. In het dossier bevinden zich vier taxatierapporten van verschillende taxateurs die zijn opgemaakt tussen juni 2016 en oktober 2017. De getaxeerde marktwaarden werden hierbij respectievelijk gesteld op € 925.000, € 950.000, € 1.200.000 en € 1.180.000. Verweerder heeft de laatste taxatie uitgevoerd in opdracht van de (ex-)echtgenote van klager. Klager stelt dat verweerder in het taxatierapport de door de opdrachtgever gewenste waarde heeft vermeld. Ook meent klager dat onjuiste vergelijkingsobjecten zijn gekozen en dat de vierkante meterprijs bijna 100% hoger is dan gemiddeld in de omgeving. Tevens geeft klager aan dat het rapport van verweerder ten onrechte door NWWI gevalideerd is. Klager stelt dat er meerdere feitelijke onjuistheden staan in het rapport, waardoor niet tot een reële marktwaarde is gekomen. Ook heeft verweerder geweigerd in te gaan op vragen van klager. In reactie op de mailcorrespondentie die verweerder heeft toegestuurd, heeft klager gesteld dat dit onrechtmatig verkregen zou zijn.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij naar eer en geweten een uitgebreide, onderbouwde taxatie ad €1.180.000 heeft uitgevoerd. Verweerder wijst er op dat de marktwaarde die hij heeft aangegeven, lager is dan de waarde van taxateur F, die de woning op € 1.200.000 heeft getaxeed. Verweerder geeft aan dat de markt intussen is doorgestegen en de waarde nu nog hoger zou liggen. Ook de makelaar-taxateur die destijds de woning aan klager heeft verkocht, zou hebben aangegeven dat de woning in de huidige markt minimaal € 1,1 miljoen zou opleveren. Verweerder weigert een pion te zijn in de vechtscheiding van klager. Voorts verzet verweerder zich ertegen dat klager ook een klacht heeft ingediend bij de NVM. Verweerder stelt dat hij de kosten, die hij maakt vanwege de procedure, bij klager in rekening wil brengen. Aanvullend heeft verweerder nog e-mailcorrespondentie aan het dossier toegevoegd, waarin klager schrijft dat hij het pand bewust laag heeft laten taxeren. Volgens verweerder volgt hieruit dat klager de tuchtklacht misbruikt.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 7 februari 2018 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 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 15 juni 2017;
- het Reglement Wonen van 15 juni 2017.

6. Beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport ingeschreven was als geregistreerd taxateur opgenomen in het register van NRVT.

De klacht betreft een taxatierapport opgesteld door verweerder. De klacht betreft daarmee gedragingen binnen het kader van een professionele taxatiedienst, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het taxatierapport betreft de woning waarvan klager mede-eigenaar is, zodat klager aan te merken is als belanghebbende.

Ten aanzien van de opmerking van verweerder dat klager eenzelfde klacht heeft ingediend bij de NVM, stelt het tuchtcollege vast dat verweerder is aangesloten bij verschillende organisaties.

De taxateur kan daarom afzonderlijk worden aangesproken op het – mogelijk – overtreden van de regels van beide organisaties.

Verweerder is door zijn registratie bij NRVT onderworpen aan tuchtrecht. Dit brengt met zich mee dat een taxateur in een procedure kan worden betrokken, zonder dat deze de gemaakte kosten elders in rekening kan brengen.

Voorzover klager stelt dat het taxatierapport niet op de juiste wijze is gevalideerd, wordt opgemerkt dat validaties worden verricht door validatie-instituten en niet door NRVT. Deze klachtonderdelen vallen daarom buiten de bevoegdheid van het tuchtcollege.

Klager is op grond van het bovenstaande – behalve ten aanzien van de onderdelen die zich richten op validatie - ontvankelijk in zijn klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft gesteld dat de e-mailwisseling tussen klager en zijn (ex-)echtgenote, die door verweerder in procedure is gebracht, onrechtmatig zou zijn verkregen. Het tuchtcollege overweegt dat deze informatie vrijwillig door de opdrachtgever aan verweerder ter hand is gesteld. Het stond verweerder vrij om deze informatie toe te voegen aan het klachtdossier. Afspraken die hierover in het mediationtraject zijn gemaakt, zijn het tuchtcollege niet bekend en zijn niet gemaakt tussen partijen in deze klachtprocedure. Dit verweer treft dan ook geen doel.

Klager heeft als eerste klachtonderdeel gesteld dat verweerder geen juiste marktwaarde heeft getaxeerd, maar op aangeven van zijn opdrachtgever, de (ex-)echtgenote van klager, tot een gewenste marktwaarde is gekomen.

Het tuchtcollege heeft noch uit het dossier noch uit het verhandelde ter zitting de overtuiging gekregen dat verweerder zich door zijn opdrachtgever ongepast heeft laten beïnvloeden. Voorts heeft verweerder onbetwist gesteld dat hij al jaren werkzaam is als makelaar-taxateur en goed op de hoogte is van de ontwikkelingen in de regio. Hierbij heeft verweerder onder meer gewezen op recente transacties waar hij als makelaar-taxateur bij betrokken is geweest. Klager heeft dit niet betwist.

Ook stelt het tuchtcollege vast dat de woning is gelegen in een gewilde buurt en dat de prijzen van woningen in de regio de afgelopen tijd aanzienlijk zijn gestegen. Tevens blijkt uit het dossier dat een andere taxateur tot een vergelijkbare marktwaarde – zelfs iets hoger – is gekomen slechts kort voor verweerder zijn taxatie heeft verricht. Dat verweerder op de getaxeerde marktwaarde zou zijn gekomen op verzoek van de opdrachtgever, is daarmee niet komen vast te staan. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Het tweede klachtonderdeel ziet op het onjuiste gebruik van referentiepanden. Verweerder heeft hierop ter zitting een nadere toelichting gegeven. Op grond van het dossier en het verhandelde ter zitting heeft het tuchtcollege niet kunnen vaststellen dat de referentieobjecten door de taxateur niet juist zouden zijn gekozen of gehanteerd. Het tuchtcollege merkt hierbij wel op dat verweerder zijn uitleg ook eerder had kunnen geven, bijvoorbeeld in het – uiterst summiere – verweerschrift. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Voorzover klager heeft gesteld dat de vierkante meterprijs onjuist is geweest, wijst het tuchtcollege erop dat taxeren meer is dan de berekening aan de hand van oppervlaktes. Het tuchtcollege is met klager van oordeel dat het taxatierapport enkele slordigheden bevat, zoals de vermelding dat sprake is van een HR ketel en een badkamer met toilet, terwijl dat feitelijk niet juist was.

Verweerder heeft ter zitting aangegeven dat het mogelijk is dat zijn rapport enkele onjuistheden bevat. De gewraakte slordigheden zijn niet zodanig van aard dat sprake is geweest van een onzorgvuldige of onjuiste taxatie. Uit het dossier en ter hoorzitting is gebleken dat bij onderhavige waardering met name de locatie van het pand aan het water, van grote invloed is geweest op de getaxeerde waarde. Dat is door klager niet bestreden. Het tuchtcollege is met verweerder van oordeel dat deze slordigheden niet geleid hebben tot een onjuiste waardering.

Het tuchtcollege overweegt voorts dat niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Verweerder had zorgvuldiger te werk kunnen gaan ten aanzien van enkele feitelijkheden. Van klachtwaardig gedrag waarvoor verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, is het tuchtcollege echter niet gebleken.

Ten aanzien van dit klachtonderdeel volgt het tuchtcollege dan ook het verweer. Zoals hiervoor aangegeven behelst het taxeren van een object veel meer dan een berekening op basis van oppervlaktes. Zo heeft verweerder in het taxatierapport op meerdere plaatsen aangegeven dat de woning vrijstaand is en zeer fraai gelegen is aan het water, op een gewilde locatie. Dat heeft verweerder ook nog nader toegelicht ter zitting. Locatie, maar ook de overspannen woningmarkt in [plaats] en omgeving, is in deze taxatie van groot gewicht en de vierkante meterprijs is dan ook geen doorslaggevende factor geweest.

Ook dit klachtonderdeel treft geen doel.

Het tuchtcollege acht de klacht gezien het voorgaande ongegrond.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 15 maart 2018 door het tuchtcollege NRVT.