

Dossiernummer: 210526

Datum: 15 september 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 25 mei 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 juni 2021, met bijlagen;
- de e-mail van de zus van klager van 2 augustus 2021, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 13 augustus 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege, en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A (verder: klager), vergezeld door zijn zus, C;
- B RT (verder: verweerder).

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 25 januari 2021 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de woning van klager in [plaats].

Volgens klager heeft verweerder zich niet gehouden aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie en vertrouwelijkheid. Hij voert daartoe aan:

- in de opdrachtvoorwaarden en in het rapport staat klager ten onrechte als opdrachtgever vermeld. Dat is niet juist. Alleen klagers ex-partner was de opdrachtgever;

- het doel van de taxatie was het verkrijgen van een overbruggingshypotheek door de ex-partner van klager. Ten onrechte staat in het rapport als doel het verkrijgen van (hypothecaire) financiering;
- ten onrechte staat in het rapport dat de eigenaar in de woning blijft wonen;
- verweerder heeft de taxatie niet met een open mind uitgevoerd, maar heeft, beïnvloed door de ex-partner of anderen, naar een bepaalde marktwaarde toegewerkt;
- er is sprake van belangenverstremgeling; verweerder heeft niet objectief en onafhankelijk gehandeld;
- de SWOT-analyse is slecht dan wel onvoldoende, een cijfermatige onderbouwing ontbreekt;
- de door verweerder vastgestelde marktwaarde van € 615.000,00 wijkt sterk af van de modelwaarde van € 688.000,00. Een makelaar heeft klager op 26 februari 2021 per e-mail meegedeeld dat een realistische waarde van de woning tussen € 650.000,00 en € 675.000,00 ligt;
- de door verweerder gekozen referentieobjecten zijn niet vergelijkbaar met de woning van klager, zijn niet uit dezelfde bouwperiode en liggen niet in de nabije omgeving.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat klager zelf vanaf zijn eigen e-mailadres heeft bericht akkoord te gaan met de opdrachtvoorwaarden. In deze opdrachtvoorwaarden staan zowel klager als zijn ex-partner als opdrachtgever vermeld en ook staat daarin dat het doel van de taxatie het verkrijgen van financiering is. Klager heeft verweerder ook bij de inspectie rondgeleid. Nadat het taxatierapport was uitgebracht heeft verweerder nog telefonisch contact met klager gehad (op 2 februari 2021), waarbij niet is gesproken over geconstateerde onjuistheden in het rapport. Pas nadat klagers zuster was tussengekomen werd de taxateur van alles verweten.

Verweerder is van mening dat hij in het rapport is gekomen tot een reële marktwaarde op de waardepeildatum. Hij betwist beïnvloeding door de ex-partner van klager of door mensen om haar heen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 13 augustus 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 (verder: RGB);
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019;
- het Reglement Kamers van 12 december 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 mede-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

Uit de stukken blijkt dat klager zelf op 15 januari 2021 een e-mail heeft verzonden waarin hij verklaart, ook namens zijn ex-partner, akkoord te gaan met de inhoud van de toegestuurde opdrachtvoorwaarden. In deze opdrachtvoorwaarden is klager als mede-opdrachtgever vermeld en is ook het doel van de taxatie vermeld, namelijk het verkrijgen van financiering. Het tuchtcollege kan dan ook niet anders oordelen dan dat klager opdrachtgever voor de taxatie is geweest en niet alleen de ex-partner, zoals klager stelt. Dat klager de opdrachtvoorwaarden ongezien geaccordeerd heeft moet voor rekening van klager zelf blijven. Uit niets blijkt dat verweerder ten onrechte klager als opdrachtgever in de opdrachtbevestiging en in het rapport heeft vermeld. Evenmin is gebleken dat verweerder in zijn rapport ten onrechte heeft opgenomen dat de eigenaar in de woning blijft wonen. Hoewel klager heeft gesteld dat hij van meet af aan heeft meegedeeld dat het de bedoeling is dat de woning aan een derde wordt verkocht, heeft verweerder dit betwist en klager heeft geen feiten of omstandigheden aangevoerd waaruit de juistheid van zijn stelling blijkt.

Dat het exacte doel van de taxatie het verkrijgen van een overbruggingskrediet door de ex-partner was en dat in het rapport staat dat de eigenaar in de woning blijft wonen maakt niet dat de taxatie ondeugdelijk is. Verweerder diende de marktwaarde op een bepaalde peildatum te taxeren en die wordt niet anders door het exacter omschrijven van het doel van de taxatie of door de omstandigheid dat klager al dan niet in de woning blijft wonen.

Ook de omstandigheid dat een makelaar de waarde op een hoger bedrag heeft bepaald en dat de modelwaarden hoger liggen impliceert niet zonder meer dat verweerder in zijn rapport tot een onjuiste waarde is gekomen. Dat de ene taxateur tot een hogere waarde komt dan de andere is altijd mogelijk en bovendien is het door de door klager ingeschakelde makelaar genoemde bedrag niet de uitkomst van een professionele taxatiedienst (PTD) maar wordt dit bedrag genoemd in een offerte voor dienstverlening bij verkoop van woningen, zo blijkt uit het klaagschrift. Modelmatige waarden zijn sowieso niet goed vergelijkbaar met de marktwaarde zoals deze wordt vastgesteld bij een PTD, omdat bij modelmatige waardevaststelling, waaraan geen inspectie ten grondslag ligt, met een groot aantal aspecten geen rekening wordt gehouden die bij een PTD wel aan de orde komen.

Het tuchtcollege is verder van oordeel dat verweerder ten aanzien van de referentieobjecten in zijn rapport voldoende duidelijk heeft beschreven waarom deze door hem zijn gebruikt en op welke onderdelen ze verschillen van de getaxeerde woning. Hierbij is geen regel van NRVT overschreden. Dat bij de SWOT-analyse geen berekeningen zijn gevoegd kan niet als onzorgvuldig worden aangemerkt. Tot het bijvoegen van berekeningen was verweerder op grond van de regelgeving van NRVT niet gehouden. De regels en invulinstructies van het NWWI, waarnaar klager meermalen verwijst zijn bedoeld als hulpmiddel voor het invullen van het taxatierapport. De taxateurs zijn echter vrij om hun eigen bewoordingen te kiezen mits de inhoud van het antwoord de essentie weergeeft en volledig is. Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder dit in zijn rapport ten aanzien van de referentieobjecten en de SWOT-analyse gedaan.

Evenmin is komen vast te staan dat verweerder zich bij het maken van het rapport heeft laten beïnvloeden door de ex-partner of door personen in haar omgeving. Verweerder heeft dit betwist en klager heeft geen feiten en omstandigheden aangevoerd die de juistheid van het standpunt van klager hierover aannemelijk maken. De bij punt 14 in het klaagschrift genoemde omstandigheden betreffen enkel speculaties.

Door klager aangevoerde punten over het verleden van verweerder, met name over een faillissement, laat het tuchtcollege verder onbesproken. Deze zijn niet relevant voor de beoordeling van het taxatierapport in deze klachtprocedure. Overige door klager al dan niet onderbouwde stellingen en aannames die geen betrekking hebben op de inhoud van het taxatierapport laat het tuchtcollege eveneens onbesproken.

Het tuchtcollege begrijpt dat de relatie met de ex-partner, mede door de inhoud van het taxatierapport, verslechterd is, maar er zijn geen aanwijzingen dat handelen van verweerder in strijd met enige gedrags- of beroepsregel hier de oorzaak van is.

Het tuchtcollege is op grond van het bovenstaande van oordeel dat de klacht ongegrond is.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 15 september 2021 door het Tuchtcollege NRVT.