

Dossiernummer: 210527

Datum: 1 oktober 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 13 juli 2021, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 24 augustus 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder, bijgestaan door mr. C.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 17 februari 2021 in opdracht van klager opgestelde rapport met betrekking tot diens woning, gelegen aan de [adres].

Klager stelt verkort weergegeven dat verweerder in het taxatierapport ten onrechte heeft vermeld dat sprake is van funderingsproblematiek. Volgens klager is dat slechts gebaseerd op het constateren van een scheur onder een raam en de opmerking van zijn echtgenote, die heeft gezegd dat dit mogelijk iets te maken had met het grondwaterpeil en een opmerking in het rapport over de funderingsviewer.

Klager stelt dat er geen sprake is van funderingsproblematiek en dat dit in diverse taxatierapporten van huizen in de buurt niet vermeld wordt door andere taxateurs. Door de melding van funderingsproblemen is de hypotheekaanvraag van klager afgewezen. Hij stelt dat hij hierdoor schade heeft geleden. Hij wil het taxatierapport ongedaan hebben en wil de kosten van de taxatie terug.

3. Het verweer

Namens verweerder is het volgende aangevoerd.

Allereerst geeft verweerder aan dat zij in het rapport niet vermeld heeft dat het object funderingsschade zou hebben. Zij heeft geconstateerd dat er een scheur in de gevel te zien is en zij heeft verwezen naar enkele omstandigheden in de omgeving van het pand. Zij heeft niet gesteld dat het object funderingsschade heeft.

Verweerder heeft bij het opnemen van het object van de echtgenote van klager vernomen dat er palen onder het bijgebouw zijn geplaatst vanwege verzakking en wijziging in de grondwaterstand. Daarnaast heeft verweerder de funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden geraadpleegd. Hierin wordt het volgende aangegeven:

“Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de grond beperkt is. Dit is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen.”

De woning is gebouwd in 1928 en de opgave dat onder het bijgebouw palen zijn geplaatst vanwege verzakking, staft de uitkomst van de funderingsviewer.

Daarnaast wijst verweerder op scheefstand van het pand aan de Hoofdstraat 50, gelegen circa 150 meter voor het getaxeerde. Ook is in een straat op circa 500 meter sprake van funderingsproblemen.

Verweerder geeft aan dat zij zorgvuldig onderzoek dient te doen. Zij wijst in dit verband op een uitspraak van het Tuchtcollege NRVT van 30 november 2020 (20200620) waarin een register taxateur die bekend was met funderingsproblematiek in de omgeving, maar dit niet had vermeld in diens taxatierapport, hiervan een tuchtrechtelijk verwijt wordt gemaakt.

Omtrent de verwijzing naar een taxatierapport van het object uit 2015 stelt verweerder dat in taxatierapporten destijds niet gevraagd werd naar funderingen of naar de funderingsviewer.

Andere taxatierapporten uit de buurt, waarin niet wordt gerept van funderingsschade, waar klager naar verwijst, zijn verweerder niet bekend, zodat zij deze bij gebrek aan wetenschap ontkend.

Verweerder had reden om een vermelding te maken onder het H3 Funderingen. Zij stelt dat zij terecht hierbij vermeld heeft wat zij heeft geconstateerd, namelijk dat in de omgeving van de woning een pand verzakt is. Ook heeft zij de funderingsviewer als bijlage bij het taxatierapport gevoegd.

Voor het ongedaan maken van het- taxatierapport is volgens verweerder dan ook geen aanleiding, naast dat dit niet mogelijk is, omdat het taxatierapport gevalideerd is. Ook voor terugbetaling van de taxatiekosten is geen enkele reden.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 24 augustus 2021 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een 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 Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Kamers NRVT 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 werkzaamheden was ingeschreven als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamer Wonen.

Klager is opdrachtgever van het taxatierapport waarop de klacht betrekking heeft, en is daarom aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door haar uitgevoerde taxatiewerkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder 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

Op grond van artikel 12.1 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels dient een register taxateur zorgvuldig onderzoek te doen naar hetgeen hij of zij in het taxatierapport opneemt.

Onder F. van het (model)taxatierapport wordt een aantal vragen voorgelegd aan de register taxateur. Vraag 3 luidt:

Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b).

Verweerder heeft deze vraag met JA beantwoord.

Onder H.3.Funderingen heeft verweerder aangegeven dat zij de Funderingsviewer heeft geraadpleegd.

De funderingsviewer van het postcodegebied van het object stelt dat aandacht voor de aard en staat van de fundering van belang is, zeker bij concrete aanwijzingen. Verweerder heeft als concrete aanwijzing hiervoor onder H3 onder a. aangegeven: *Fundering op palen, grondwaterstand gewijzigd, omgeving is wel een pand verzakt studio/bijgebouw, palen onder gezet ivm verzakken sloot.*

Onder b. heeft verweerder gemeld dat in de omgeving een pand is verzakt.

Onder I heeft verweerder de onderhoudstoestand driemaal als 'goed' gekwalificeerd. Ook heeft zij aangegeven dat zij geen gebreken heeft waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. Daarnaast geeft verweerder aan geen aanleiding te zien voor nader (bouwkundig) onderzoek maar dit gezien het bouwjaar altijd raadzaam te achten. In de SWOT-analyse heeft verweerder geen melding gemaakt van eventuele funderingsproblemen.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder in het taxatierapport naar waarheid aangegeven dat zij op de hoogte was van funderingsproblemen in de omgeving van de woning, waarop zij op grond van de funderingsviewer bedacht moest zijn.

Ook heeft verweerder genoteerd dat zij van de (mede)eigenaar vernomen heeft dat sprake is van gewijzigde grondwaterstand. Dit is door klager tijdens de hoorzitting bevestigd.

Het tuchtcollege overweegt in dit verband dat de formulering van de vraag onder F. kan leiden tot ongelukkige misverstanden. Het gaat in feite om 3 vragen, waarop de register taxateur alleen met JA of NEE kan antwoorden. Daarbij wordt aangegeven dat de taxateur onder H.3.b. een nadere toelichting kan geven. In dit geval heeft verweerder daarbij vermeld dat zij doelde op een verzakt pand in de omgeving.

Het tuchtcollege kan dan ook niet vaststellen dat verweerder onjuistheden heeft opgenomen in het taxatierapport. Dat verweerder nader onderzoek had moeten doen, is evenmin gebleken.

Dat andere taxateurs in taxatierapporten van panden in de omgeving hierover niets vermelden, is onvoldoende gebleken en is overigens niet de verantwoordelijkheid van verweerder. Dat het taxatierapport zou hebben geleid tot een voor klager ongunstige hypotheek, is evenmin iets waarvoor verweerder verantwoordelijk kan worden gehouden.

Gezien het voorgaande oordeelt het tuchtcollege dat verweerder niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld bij het opstellen van het taxatierapport. De klacht is daarom ongegrond.

De klachtonderdelen over de restitutie van de taxatiekosten behandelt het Tuchtcollege niet, omdat dat niet kan op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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