

Dossiernummer: 210531

Datum: 12 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 7 mei 2021, met bijlagen;
- het bouwkundig rapport van 4 juni 2021;
- het verweerschrift van 12 juni 2021;
- de reacties van klager op het verweerschrift van 12, 16 en 17 juni 2021;
- de reactie van klager met het taxatierapport d.d. 10 juli 2021 van 14 juli 2021;
- instemming schriftelijke afhandeling klager van 19 augustus 2021;
- instemming schriftelijke afhandeling verweerder van 19 augustus 2021;
- aanvullende correspondentie partijen van 24 augustus 2021;
- aanvullende correspondentie partijen van 27 augustus 2021.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder in opdracht van de ex-partner van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adres] waarvan klager mede-eigenaar is.

Klager kan zich niet vinden in het door verweerder opgestelde rapport. Verweerder heeft onvoldoende rekening gehouden met de in het object aanwezige schimmel. De schimmel wordt überhaupt niet vermeld in het rapport terwijl hierover wel gesproken is met verweerder.

Derhalve heeft verweerder de staat van onderhoud - een en ander zoals mede blijkt uit het overgelegde bouwkundig rapport en het taxatierapport van 10 juli 2021 dat klager zelf heeft op laten maken - niet juist weergegeven in het taxatierapport. Als gevolg hiervan is de taxatiewaarde te hoog vastgesteld.

Klager meent bovendien dat verweerder gebruik gemaakt heeft van 'verkeerde' referentiepanden, met name waar het hier de woning aan de [adres] betreft aangezien dit object niet vergelijkbaar is met het te taxeren object.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT, meer in het bijzonder voor zover deze betrekking heeft op professioneel en vakbekwaam handelen.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat bij de inspectie van de woning schimmel is geconstateerd maar stelt dat haar ervaring is dat schimmel meestal een gevolg is van onvoldoende ventileren en niet een bouwkundige oorzaak heeft. In haar waardering is zij er daarom vanuit gegaan dat de schimmel eenvoudig te bestrijden is en daarom geen noemenswaardige invloed heeft op de waarde van de woning.

Dat hier inderdaad geen sprake was van een constructief probleem blijkt uit het bouwkundig rapport. Wel heeft zij aangegeven dat het object in matige conditie was.

Verweerder is ervan overtuigd dat de opgevoerde referentiepanden kunnen worden vergeleken met het getaxeerde object en daagt klager uit het object in de verkoop te doen bij verweerder.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT 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 taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op het handelen van verweerder, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend over door haar 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

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager teleurgesteld kan zijn over die waarde is denkbaar maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij 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 en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde hoger is uitgekomen dan andere taxateurs bij klager zouden hebben aangegeven maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Klager heeft aangevoerd dat de in het object aanwezige schimmel door verweerder niet is opgenomen in het taxatierapport en niet heeft meegewogen in de waardering. Voor het tuchtcollege is duidelijk dat de aanwezigheid van de schimmel bij de inspectie van het object aan de orde is geweest. Nu de schimmel zich uitsluitend bevond op de bovenverdieping (badkamer en slaapkamer) wijst dit op een gebruiksprobleem en niet op een constructief probleem hetgeen ook blijkt uit het bouwkundig rapport.

Het tuchtcollege concludeert dat indien geen sprake is van een constructief probleem bij het opstellen van een taxatierapport geen nader onderzoek naar de schimmel noodzakelijk is en deze ook geen factor hoeft te zijn in de waardering van het object. Gelet hierop is het tuchtcollege van oordeel dat er in casu geen sprake is van het hanteren van een evident onjuist uitgangspunt bij het opstellen van het taxatierapport.

Vervolgens voert klager aan dat de door verweerder gebruikte referentiepanelen niet vergelijkbaar zijn. Het tuchtcollege overweegt dat in de onderhavige kwestie verweerder de woning heeft opgenomen, haar bevindingen heeft verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde heeft bepaald, onder meer onderbouwd met referenties.

De keuze van de referentiepanelen, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

Verweerder heeft voldoende toegelicht hoe zij aan de referentie-objecten is gekomen. Niet gezegd kan worden dat verweerder gebruikt heeft gemaakt van de verkeerde referenties. Zij heeft de door haar gehanteerde referenties als uitgangspunt genomen en daar correcties op toegepast. Dat is geen ongebruikelijke werkwijze.

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 gedaan op 12 oktober 2021 door het Tuchtcollege NRVT.