

Dossiernummer: 210706

Datum: 29 oktober 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [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 6 juli 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 16 augustus 2021, met bijlagen;
- reactie van verweerder van 20 september 2021, op vraag van de secretaris;
- reactie van klaagster van 26 september 2021.

De voorzitter heeft besloten dat de klacht zich leent voor schriftelijke afhandeling.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 22 april 2021 in opdracht van klaagster en haar ex-partner opgestelde taxatierapport, van de woning gelegen aan [adres].

Klaagster stelt verkort weergegeven dat er twee taxatierapporten zijn opgesteld. Naast dat van verweerder op verzoek van haar ex-partner is in opdracht van klaagster door een andere taxateur een eerder taxatierapport opgesteld.

Klaagster voert aan dat verweerder tijdens de inspectie met haar en haar ex-partner in gesprek ging over de woning, waarbij hij inging op vergelijkbare woningen en voor welke prijzen deze verkocht waren.

Klaagster geeft aan dat zij zich gemanipuleerd voelde en zich heeft teruggetrokken uit het gesprek. Zij had het idee dat verweerder er zat als verkoopmakelaar en niet als taxateur.

Klaagster geeft aan dat de eerdere taxateur vooraf geen gesprek heeft gevoerd en geen uitspraken heeft uitgelokt, hetgeen volgens klaagster ook de juiste gang van zaken is. Klaagster vindt het handelen van verweerder niet professioneel, onafhankelijk en objectief.

Na ontvangst van het taxatierapport heeft klaagster vragen gesteld aan verweerder, die deze volgens klaagster summier heeft beantwoord. Ook geeft klaagster aan dat er nu twee taxatierapporten zijn met een behoorlijk waardeverschil, die beide door NWWI zijn gevalideerd. Klaagster stelt dat er sprake is van verschillen die NWWI had moeten constateren.

Klaagster meent dat:

1. sprake is van een kwalijke handelwijze van de taxateur, waarbij zij wijst op het gesprek tijdens de inspectie;
2. enkele gegevens in het rapport van verweerder onjuist zijn; zo is niet als doel financiering opgenomen, wordt uitgegaan van een ander bouwjaar dan in het eerste rapport en zijn er verschillen in m²; zij heeft hierdoor geen betrouwbaar rapport ontvangen;
3. de werkelijke waarde is nog steeds onduidelijk en verweerder heeft een andere waardepeildatum aangehouden dan in het eerdere rapport;
4. er is gekozen voor erkende register taxateurs en het NWWI; en toch liggen er nu twee gevalideerde rapporten met uiteenlopende waarden.

3. Het verweer

Verweerder verwijst naar zijn toelichting van 18 mei 2021, waarin hij op vragen van klaagster op het verschil in waarde tussen beide taxatierapporten is ingegaan. Ook geeft verweerder aan dat het verschil in m² in beide rapporten verklaard kan worden doordat de andere taxateur de verdieping van het bijgebouw niet heeft meegenomen.

Daarnaast geeft verweerder aan dat hij de ex-partner van klaagster een vrijblijvende waardebepaling geadviseerd heeft. Bij de inspectie waarbij klaagster en haar ex-partner aanwezig waren, bleek dat dit niet goed viel en hebben partijen hem de opdracht gegeven de waarde uit te werken in een gevalideerd taxatierapport.

Bij aanvang werd aangegeven dat het doel financiering was. Al snel bleek dat het doel eigenlijk was de waarde te bepalen vanwege een scheiding. Tijdens het proces gaf een medewerker van NWWI aan het doel aan te passen, waardoor ook de opdrachtvoorwaarden zijn aangepast.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie ingeschreven was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamer Wonen.

Klaagster is mede-opdrachtgever van het taxatierapport en mede-eigenaar van het getaxeerde object, zodat zij aan te merken is als belanghebbende.

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

Het taxatierapport is opgesteld na de eerdere taxatie op 3 maart 2021. De ex-partner van klaagster kon zich niet vinden in het eerste taxatierapport en wilde een gratis waardebepaling laten doen door verweerder. Klaagster heeft erop aangedrongen dat er een tweede taxatie zou worden verricht, omdat een gratis waardebepaling niet hetzelfde is als een volledige taxatie.

Verweerder is benaderd door de ex-partner van klaagster. Uit de e-mail van 27 maart 2021 blijkt dat de ex-partner telefonisch overleg heeft gehad met verweerder over de vraag of er een NWWI-taxatie zou worden verricht of niet. Dat verweerder – gezien deze start van de opdracht – bij de inspectie bij klaagster en de ex-partner heeft willen aftasten op welke wijze de opdracht vorm diende te worden gegeven, hetzij door middel van een gevalideerd taxatierapport hetzij door een gratis waardebepaling, mogelijk gevolgd door een verkoopopdracht, sluit het tuchtcollege niet uit.

Klaagster heeft tijdens het gesprek aangegeven dat zij een NWWI-taxatie wenste om een goede vergelijking met het eerdere rapport mogelijk te maken. Ook is daarbij aan de orde gekomen dat er sprake was van een echtscheidingsituatie.

Vervolgens heeft verweerder een volledige taxatie verricht en het taxatierapport ter validatie aangeboden.

Dat verweerder tijdens de inspectie met opdrachtgevers samen in gesprek is gegaan over de taxatie, is niet ongebruikelijk en niet in strijd met de regelgeving. Ook is niet gebleken dat verweerder zich bij de taxatie heeft laten beïnvloeden door de ex-partner of dat sprake is geweest van (schijn van) belangenverstrengeling.

Klachtonderdeel 1 moet daarom naar het oordeel van het tuchtcollege ongegrond blijven.

Ten aanzien van het doel in klachtonderdeel 2 overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het doel van een taxatierapport wordt omschreven in de opdrachtvoorwaarden. Eerst was als doel aangegeven financiering, maar vervolgens bleek het te gaan om een waardering vanwege een scheiding.

Uit de e-mailwisseling van de ex-partner en verweerder blijkt dat klaagster als tweede opdrachtgever is toegevoegd. Het doel van partijen was om een second opinion te krijgen na het eerste rapport. Het is dan ook terecht dat verweerder, na hierover vragen te hebben gekregen van NWWI, het doel heeft aangepast naar "het verkrijgen van inzicht in de waarde in verband met een scheiding."

Omtrent het bouwjaar overweegt het tuchtcollege dat uit de toelichting van 20 september 2021 blijkt dat het bouwjaar 1935 moet zijn.

In het taxatierapport heeft verweerder vermeld dat het bouwjaar 1957 is. Ook in de analyse van de referentieobjecten verwijst verweerder geregeld naar dat bouwjaar. In zoverre klopt niet wat er in taxatierapport staat. Verweerder had dit moeten voorkomen.

De stelling van klaagster dat het taxatierapport daarmee niet meer betrouwbaar zou zijn, volgt het tuchtcollege echter niet. Uit de analyse van de referentieobjecten blijkt niet dat het verschil in bouwjaar van zo groot belang is dat geoordeeld moet worden dat verweerder heeft gehandeld in strijd met fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Het verschil in vierkante meters tussen het eerste en het tweede – hier ter beoordeling voorliggende – taxatierapport, is met name gelegen in de externe bergruimte. De taxateur maakt in het eerste rapport geen melding van de verdieping van de schuur. Verweerder neemt deze ruimte wel mee in zijn rapportage en niet kan worden gezegd dat verweerder hierdoor tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

De klachtonderdelen 3 en 4 lenen zich voor gezamenlijke behandeling. Het is vaste jurisprudentie van het tuchtcollege dat een aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst.

Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de register taxateur bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en dat hij hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Dat verweerder met de door hem geschatte marktwaarde hoger is uitgekomen dan een andere taxateur twee maanden eerder, maakt nog niet dat de door hem getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. Dat geldt ook voor de keuze van referentiewoningen, waarbij geldt dat het aan de register taxateur is om die te kiezen.

Voorzover klagster zich afvraagt hoe het kan dat NWWI beide taxatierapporten heeft gevalideerd, merkt het tuchtcollege op dat in deze procedure alleen het handelen van de register taxateur wordt beoordeeld. Over het handelen van NWWI kan het tuchtcollege geen uitspraak doen.

Klagster stelt dat de werkelijke waarde nog steeds onduidelijk is. Het tuchtcollege overweegt dat in een taxatierapport de marktwaarde geschat wordt. Van de register taxateur wordt gevraagd om deze schatting zoveel mogelijk te onderbouwen. Het blijft mogelijk dat twee register taxateurs tot een verschillende waardering komen.

Met betrekking tot de waardepeildatum heeft verweerder verwezen naar de opdrachtvoorwaarden die door de ex-partner zijn getekend. Dat er in het eerdere rapport een andere datum wordt gehanteerd, kan verweerder niet worden verweten.

Gezien het voorgaande oordeelt het tuchtcollege dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 29 oktober 2021 door het Tuchtcollege NRVT.