

Dossiernummer: 210729

Datum: 17 december 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 29 juli 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 6 augustus 2021;
- repliek van klager van 9 augustus 2021, met bijlage.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 19 juli 2021 in opdracht van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adres]. Doel van de taxatie was het verkrijgen van (hypothecaire) financiering.

Klager kan zich niet vinden in de getaxeerde waarde en is van mening dat 'het rapport op een zondagochtend in elkaar is geflanst' en veel fouten bevat. Klager heeft zelf met een meter door het huis gelopen en heeft geconstateerd dat de woningoppervlakte zoals door verweerder vermeld in het rapport niet juist is. De woning van klager is groter dan de woning [adres]. Ook zijn de opmerkingen over bijvoorbeeld de vierde slaapkamer, de keuken en de werkkamer niet juist en is het 'kwaliijk' dat verweerder zijn eigen voorkeuren meeneemt.

Verder is klager van mening dat de opgevoerde referentiepanden, voor zover betrekking hebbend op [adres] en de [adres] te [plaats], geen goed vergelijkingsmateriaal zijn voor de getaxeerde woning [adres getaxeerde]. Het referentiepand [adres] is wel vergelijkbaar, maar heeft veel minder voordelen dan het getaxeerde object. Verweerder gebruikt hier verkeerde uitgangspunten volgens klager. Ook staat er nog een woning in de straat te koop, die vergelijkbaar is, en ook daarvan is de verkoopwaarde veel hoger getaxeed.

Tenslotte is klager door een andere, bevriende makelaar, erop gewezen dat de waarde van het object veel hoger ligt dan de getaxeerde waarde.

Klager verzoekt een nieuw en juist taxatierapport.

3. Het verweer

Verweerder voert gemotiveerd verweer tegen de door klager aangevoerde bezwaren.

Verweerder heeft het rapport naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap opgemaakt en de marktwaarde zowel voor- als na de (voorgenomen) verbouwing vastgesteld.

Gebruikelijk is dat door taxateurs gebruikte referentie-objecten niet worden bezocht maar dat hiervoor gebruik wordt gemaakt van de gegevens uit het uitwisselingssysteem. De gebruikte referenties zijn goedgekeurd door NWWI, dus er is geen sprake van dat deze niet vergelijkbaar zouden zijn en niet gebruikt zouden mogen worden. Ook de informatie over de woningoppervlakte van de referentiepanden komt uit dit systeem.

Voor het vaststellen van de woningoppervlakte van het getaxeerde pand heeft verweerder gebruik gemaakt van de Branche Brede Meetinstructie (BBMI) conform NRVT-regelgeving.

Het rapport is of zal worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld, namelijk het verkrijgen van (hypothecaire) financiering.

Verweerder heeft, weliswaar iets later, omdat zijn woning was overstroomd, gereageerd op de mail met vragen van klager en heeft een en ander nader toegelicht.

4. Relevante regelgeving

- 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 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 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

Het tuchtcollege stelt voorop dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en daarom teleurgesteld kan zijn over de taxatie is denkbaar, maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

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

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

In de onderhavige kwestie heeft verweerder de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een marktwaarde vastgesteld, 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 behoren tot het wezen van de taxatie, waarbij de register-taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

In zijn taxatierapport moet taxateur een analyse maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Dit heeft de taxateur naar het oordeel van het tuchtcollege voldoende gedaan. De overwegingen om de waarde van de woning van klager op een bepaald bedrag vast te stellen zijn in het rapport verwoord en daarmee is het rapport voldoende gemotiveerd en is de klacht op dit punt ongegrond.

Over de onjuistheden die volgens klager door verweerder in het taxatierapport zijn opgenomen overweegt het tuchtcollege als volgt. De door klager gestelde onjuistheden en verschillen met het perceel op nummer 53 ten aanzien van onder meer de keuken, vierde slaapkamer en werkkamer, raken naar het oordeel van het tuchtcollege niet de kern van het rapport. Dat klager zijn woning en de hier bedoelde en door hem genoemde aspecten van de woning positief waardeert is begrijpelijk, maar de taxateur is bij de waardering niet gebonden aan de waarde die de eigenaar van het object aan aspecten van dat object toekent.

Verder wordt door verweerder aangevoerd dat de voor de waardering gebruikte woonoppervlakte van de woning niet juist is. Het taxatierapport van verweerder bevat een BBMI-meetstaat, waarvan de juistheid – kennelijk - door klager wordt betwist. Klager heeft ter onderbouwing van deze betwisting gewezen op zijn eigen berekeningen en beschouwingen. De juistheid van deze eigen berekeningen van klager kan echter door het tuchtcollege niet worden vastgesteld, ook niet met behulp van de overgelegde bouwtekeningen. Het had op de weg van klager gelegen zelf een BBMI-rapportage of een daarmee vergelijkbare andere berekening van een ter zake deskundige over te leggen om de juistheid van zijn stelling op dit punt te onderbouwen.

Het tuchtcollege moet dan ook constateren dat klager tegenover de door verweerder opgestelde BBMI-meetstaat, onvoldoende heeft aangetoond dat de berekeningen van verweerder onjuist zijn geweest, zodat de klacht ook op dit punt dient te worden afgewezen.

Voor zover klager hier nog heeft aangegeven een nieuw, maar nu juist, rapport te wensen merkt het tuchtcollege op, gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak, niet bevoegd te zijn tot het opstellen van 'nieuwe' rapporten. Evenmin is het tuchtcollege bevoegd de taxateur op te dragen een 'nieuw' rapport te maken. De beoordeling van het tuchtcollege is beperkt tot de vraag of het rapport, waartegen de klacht zich richt, voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Het bovenstaande betekent dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 17 december 2021 door het Tuchtcollege NRVT.