

Dossiernummer: 210802
Datum: 31 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 2 augustus 2021, met producties;
- de brief van de taxateur van 18 augustus 2021;
- de reactie van klager van 19 augustus 2021;
- het verweerschrift van 16 september 2021;
- de aanvulling van klager van 26 september 2021.

Tijdens de hoorzitting van 9 december 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);
- B (verder: verweerder).

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 19 april 2021 in opdracht van de ex-partner van klager opgestelde rapport met betrekking tot de woning aan de [adres].

Klager is van mening dat verweerder de (onderhouds)staat van de woning ten onrechte als 'goed' heeft beoordeeld, bij de SWOT-analyse ten onrechte heeft vermeld dat er geen zwaktes aan de woning zijn en dat hij ten onrechte in het rapport heeft opgenomen dat hij geen gebreken heeft waargenomen die de waarde substantieel beïnvloeden. Klager heeft verweerder er tijdens de rondleiding door de woning op gewezen dat er al sinds 2017 sprake is van lekkages van het dak,

waarvan de oorzaak, nadat dakdekkers al 12 keer op het dak waren geweest, nog steeds niet bekend is. Ook heeft klager verweerder tijdens de rondleiding opmerkelijk gemaakt op ander achterstallig onderhoud, zoals een scheur in de gevel, een oudere keuken en badkamer (uit 2003), het zichtbaar slechte buitenschilderwerk en lekkages van de dakgoot en het dak van de garage. Verweerder heeft tijdens zijn bezoek geadviseerd een bouwkundige keuring te laten verrichten, maar dat komt niet in het rapport terug.

Ook klaagt klager erover dat verweerder, nadat zijn rapport al bij het NWWI was aangeboden, de waarde van de woning naar boven heeft bijgesteld na een telefoongesprek tussen de ex-partner van klager en de makelaar die betrokken was bij de aankoop van de nieuwe woning van de ex-partner. In dat gesprek is gezegd dat de waarde omhoog moest in verband met de aan de ex-partner te verlenen hypotheek. Vervolgens is er contact geweest tussen die makelaar en verweerder en is de waarde verhoogd van € 700.000,00 naar € 715.000,00. Een door klager zelf ingeschakelde taxateur heeft de waarde van de woning, met inachtneming van de gebreken, bepaald op € 680.000,00.

Tot slot stelt klager dat het doel van de taxatie (het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van (hypothecaire) financiering) onjuist is beschreven in het rapport. De ex-partner bleef niet in de woning wonen. Het doel van de taxatie was het verkrijgen van financiering met betrekking tot de aankoop van een andere woning.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat het gaat om een vooroorlogs pand. Het NWWI modelrapport biedt ten aanzien van de staat van onderhoud drie keuzes, namelijk 'goed', 'voldoende' en 'slecht'. Tijdens de rondgang vielen de gebreken verweerder mee. Hij heeft de staat van onderhoud dan ook, ondanks de zichtbare (oude) lekkageplekken, zijns inziens terecht als 'goed' beoordeeld. Een scheur in de gevel is bij een dergelijke woning eerder regel dan uitzondering. Verweerder betwist dat hij heeft geadviseerd een bouwkundig rapport op te maken.

De taxateur erkent dat hij met een collega taxateur (die ook aankoopmakelaar van de nieuwe woning van de ex-partner van klager was) overleg heeft gevoerd over de waarde. Hij heeft dat gedaan omdat deze collega de woning ook kende. Hij heeft zich echter niet door haar laten beïnvloeden. Zij noemde namelijk een waarde van € 750.000,00 en verweerder heeft de waarde uiteindelijk op € 715.000,00 vastgesteld. Dat aanvankelijk een waarde van € 700.000,00 in het rapport was opgenomen was een fout. Hij had deze waarde per e-mail als voorlopige waarde doorgegeven aan de medewerkers op zijn kantoor. Die medewerkers, die dit taxatierapport hebben opgesteld, hebben dit abusievelijk daarin opgenomen en het rapport bij het NWWI gereed gemeld, terwijl verweerder nog aan het nadenken was over de exacte waarde. Nadat verweerder hier achter kwam heeft hij contact met het NWWI opgenomen en heeft hij de juiste waarde alsnog in het rapport kunnen opnemen. Dit heeft hij wel uitvoerig aan het NWWI moeten uitleggen, want het NWWI gaat niet zomaar akkoord met bijstelling van het rapport.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 9 december 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;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 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 is geregistreerd 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

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. 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 dat hij 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, gelet op met name de aanwezige lekkages, verweerder ten onrechte de onderhoudstoestand van de woning als 'goed' heeft aangemerkt, geen zwaktes bij de SWOT-analyse heeft opgenomen en heeft geoordeeld dat er geen waarde beïnvloedende gebreken aanwezig waren. Voor het tuchtcollege is duidelijk dat de door klager gestelde gebreken bij de inspectie van het object aan de orde zijn geweest. Verweerder heeft immers erkend dat klager hem hier uitgebreid op heeft gewezen. Verweerder heeft deze gebreken echter, in aanmerking nemend dat er sprake is van een woning uit de jaren 30 van de vorige eeuw, niet als dusdanig ernstig beschouwd, dat dit invloed heeft op de waarde van de woning of dat de onderhoudstoestand als minder dan 'goed' moet worden beoordeeld. Niet gebleken is dat verweerder zich hierbij aan klachtwaardig gedrag schuldig heeft gemaakt.

Hoewel verweerder er beter aan had gedaan iets meer over de aan hem getoonde gebreken in het rapport zelf op te nemen, heeft het tuchtcollege geen aanwijzingen dat verweerder de aanwezigheid van de gebreken op geen enkele wijze heeft meegewogen en zodoende op dit punt evident onjuist heeft gehandeld. Dat een andere taxateur anders denkt over de aard en omvang van de gebreken en de mogelijke invloed daarvan op de waarde van de woning, maakt nog niet dat de beoordeling van verweerder onjuist is geweest.

Verweerder heeft betwist dat hij geadviseerd heeft een bouwkundig rapport op te laten maken. Aangezien klager haar stelling hierover niet verder heeft onderbouwd is voor het tuchtcollege onvoldoende vast komen te staan dat verweerder in verband met twijfel of onduidelijkheid over de staat van onderhoud een bouwkundig onderzoek heeft geadviseerd of had moeten adviseren.

Verweerder heeft een toelichting gegeven op de gang van zaken rond de bijstelling van de waarde van de woning van € 700.000,00 naar € 715.000,00. Het tuchtcollege is niet gebleken dat deze toelichting niet klopt. Dat verweerder zich door een collega-taxateur heeft laten beïnvloeden, waarna hij de door hem aanvankelijk bepaalde waarde naar boven heeft bijgesteld, is het tuchtcollege niet gebleken. Het overleggen met een collega-taxateur over de waardering van een bepaald object is niet verboden. Verweerder heeft het advies van de collega (een waarde van € 750.000,00) niet klakkeloos overgenomen. Op dit punt is er dan ook evenmin aanleiding om vast te stellen dat er sprake is van klachtwaardig gedrag.

Het doel van de taxatie is op zichzelf juist in het rapport beschreven. Het doel was weliswaar niet het verkrijgen van een hypothecaire lening voor de getaxeerde woning, maar, gegeven de beperkte invulmogelijkheid die het modelrapport geeft, gaf dit doel zoveel mogelijk de juiste situatie weer.

Gelet op al het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 31 december 2021 door het tuchtcollege NRVT.