

Dossiernummer: 210809

Datum: 3 februari 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2,

wonende te [plaats],

klagers,

tegen:

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 9 augustus 2021, met vijf bijlagen;
- het verweerschrift van 9 september 2021, met twee bijlagen;
- reactie van klager op het verweerschrift van 10 september 2021;
- de uitspraak van de Geschillencommissie Makelaardij van 15 oktober 2021.

Tijdens de hoorzitting van 13 januari 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- Klager A1, in persoon;
- Verweerder, in persoon, bijgestaan door kantoorgenoot C.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 25 mei 2021 in opdracht van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot diens woning aan de [adres].

Klagers stellen dat verweerder na inspectie van de woning een eerste inschatting heeft gegeven van de waarde van € 350.000; dat bedrag zou mogelijk hoger kunnen uitkomen op € 380.000. Klagers hebben vervolgens zelf navraag gedaan en via de financieel adviseur vragen gesteld aan verweerder. Verweerder heeft geen inhoudelijke reactie gegeven, maar heeft wel het rapport bij NWWI ingediend met een waarde van € 380.000. Klagers hebben op internet een Calcasa-rapport opgevraagd, waarin tot dezelfde waardering wordt uitgekomen. Klagers vragen zich daarom af of verweerder wel nader onderzoek heeft gedaan. Klagers hebben andere mogelijke referenties aangedragen, omdat verweerder van te oude referenties zou zijn uitgegaan.

Verweerder was niet bereikbaar vanwege vakantie, waardoor klager zich afvraagt hoe verweerder een taxatierapport heeft kunnen indienen tijdens zijn vakantie.

Vervolgens hebben klagers een tweede taxateur verzocht een taxatie op te stellen. Deze kwam op een veel hogere waarde, waarna NWWI beide taxateurs heeft verzocht om een nadere toelichting. Enige tijd later is het tweede rapport door NWWI gevalideerd.

Klagers vinden het niet redelijk dat hij dubbele kosten heeft omdat hij meent dat de taxatie niet juist is uitgevoerd. Een gesprek met verweerder hierover bleek niet mogelijk. De klacht ziet daarom ook op het gebrek aan communicatie van verweerder.

3. Het verweer

Verweerder stelt dat klagers dezelfde klacht bij drie instanties hebben ingediend, volgens verweerder ingegeven doordat zij de factuur niet wensden te betalen.

Verweerder licht toe dat een opdrachtgever geen inspraak heeft in de waardering, dat is aan de taxateur. Klagers hebben geprobeerd hem te beïnvloeden om tot een bepaalde waarde te komen. Daarop is verweerder niet ingegaan, hij is uitgekomen van zijn eigen deskundige expertise.

De vragen waar klagers naar verwijzen, zijn gesteld door hun hypotheekadviseur. Hij heeft deze vragen beantwoord. Dat hij alleen over de taxatie contact had met de hypotheekadviseur die hem feitelijk de opdracht tot taxatie heeft gegeven, is normale praktijk. Klagers hebben in hun vragen panden genoemd en verwezen naar de koopsom, wat niet hetzelfde is als de marktwaarde. Ook vergelijken zij een hoekwoning met een tussenwoning. Na de inspectie op 19 mei 2021 heeft verweerder contact gehad met de hypotheekadviseur. De hypotheekadviseur heeft verweerder aangegeven te kunnen leven met de door hem genoemde waarde van € 380.000 en gezegd dat verweerder het rapport verder kon uitwerken. Als de adviseur zou hebben aangegeven dat hij een hogere waarde nodig had, dan zou verweerder de opdracht hebben teruggegeven.

Verweerder staat nog steeds volledig achter zijn waardering. Verweerder vermeldt dat hij de woning in 2018 ook heeft getaxeerd, voor en na verbouwing. Hij kwam destijds tot een waarde van € 310.000 na verbouwing. Dat betekent een waardevermeerdering in 2,5 jaar van € 70.000. Na ontvangst van een ander taxatierapport heeft NWWI besloten de validatie te annuleren. Verweerder vindt dat de overspannen biedingen weinig zeggen over de werkelijke marktwaarde. Verweerder vermoedt dat de andere taxateur zich door klagers heeft laten leiden.

Verweerder werkt al zijn rapporten zelf uit. De laatste handeling is een code invoeren, die door NWWI wordt verstrekt. Dan kan het rapport al niet meer gewijzigd worden. Deze laatste handeling is door zijn secretaresse uitgevoerd tijdens de vakantie van verweerder.

Verweerder stelt zich op het standpunt dat klagers de factuur verschuldigd zijn, klagers zijn immers akkoord gegaan met de opdrachtvoorwaarden.

Verweerder vindt het vervelend dat deze situatie ontstaan is. Hij heeft onafhankelijk getaxeerd en daarbij de marktwaarde getaxeerd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 13 januari 2022 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 geregistreerd was in het door Nederlands Register Vastgoed Taxateurs gehouden register.

Klagers zijn als opdrachtgevers van het taxatierapport 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.

Het klachtonderdeel over de betaling van de factuur behandelt het Tuchtcollege niet, omdat dat niet mogelijk is op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak.

Klagers zijn op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht met inachtneming van het voorgaande.

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.

Dat een opdrachtgever op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld is in de getaxeerde marktwaarde, daardoor kan en mag een taxateur zich niet laten leiden. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan een andere taxateur maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Verweerder heeft de woning opgenomen en een volledig taxatierapport uitgewerkt en bij NWWI aangeboden ter validatie. De suggestie van klagers dat verweerder zou hebben volstaan met een Calcasa-rapport, kan het tuchtcollege dan ook niet volgen.

In het taxatierapport heeft verweerder gebruik gemaakt van referenties uit 2017 en 2018, zodat de gecorrigeerde verkoopprijs met 26, 34 en 42% moest worden bijgesteld. Daarmee zijn weinig recente referentieobjecten gebruikt en bestaat de mogelijkheid dat hierin de nadien sterk opgaande marktwerking van vraag- en aanbod onvoldoende tot uiting komt.

Verweerder heeft daarnaast aangegeven dat de door de tweede taxateur gebruikte referenties niet alle afgemeld waren ten tijde van zijn taxatie, zodat deze niet meegenomen konden worden, en dat sprake is van een ander woningtype.

Tijdens de hoorzitting heeft verweerder toegelicht dat hij de huidige markt waarbij kopers ver boven de vraagprijzen bieden, niet reëel vindt voor het bepalen van de marktwaarde.

Het tuchtcollege overweegt dat de marktwaarde wordt bepaald door transacties die het gevolg zijn van eerdere biedingen. Deze transacties vormen de referenties waarbij de taxateur zich bij een waardering dient te baseren.

Bij de keuze van referenties heeft de taxateur een behoorlijke mate van vrijheid. Hier heeft verweerder gekozen voor een tamelijk conservatieve waardering. Verweerder heeft bij de keuze van de referenties niet gekozen voor de meest recente referenties, maar heeft de voorkeur gegeven aan minder recente referenties van hetzelfde woningtype. Met deze keuze heeft verweerder zich niet buiten de tuchtrechtelijke grenzen begeven. Met zijn voorzichtige waardering heeft verweerder wellicht niet het beste taxatierapport opgesteld dat mogelijk was, maar dat is niet de toets die het tuchtcollege stelt. Het tuchtcollege heeft te toetsen of verweerder heeft gehandeld als een redelijk handelend taxateur. Dat verweerder met het opstellen van het rapport de drempel van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid heeft overschreden, is het tuchtcollege hierbij niet gebleken. In dat verband wijst het tuchtcollege erop dat het taxatierapport van verweerder door NWWI is gevalideerd.

Dat verweerder niet gereageerd zou hebben op vragen, is het tuchtcollege onvoldoende gebleken. Klager blijkt de vragen te hebben gesteld aan de tussenpersoon. Verweerder heeft toegelicht dat hij de vragen heeft beantwoord naar tevredenheid van de tussenpersoon. Deze lezing is door klager niet weersproken. Niet valt in te zien wat van verweerder uit een oogpunt van zorgvuldigheid en transparantie meer verwacht had mogen worden. Het tuchtcollege verklaart ook dit klachtonderdeel ongegrond.

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 3 februari 2022 door het tuchtcollege NRVT.