

Dossiernummer: 210824
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 24 augustus 2021, met producties;
- het verweerschrift van 15 oktober 2021, met producties
- de reactie van verweerder van 15 november 2021, met producties.

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 5 augustus 2021 in opdracht van klager opgestelde rapport met betrekking tot de woning aan de [adres].

Klager is van mening dat de taxatie op basis van onjuiste, onvolledige objectkenmerken en onzorgvuldige marktconsultatie is uitgevoerd.

Klager wijst er in het bijzonder op dat het gebruiksoppervlak ca. 215 m² is en niet de in het rapport opgenomen 176 m². Ook verder bevat het rapport volgens klager een groot aantal (20) onjuistheden in de omschrijving van het object.

De door verweerder vastgestelde waarde van € 515.000,00 is onjuist en past niet in het beeld van recente verkoopprijzen van omliggende, vergelijkbare woningen, die voor € 660.000,00 en voor € 621.500,00 zijn verkocht.

Nadat klager van verweerder de door haar vastgesteld waarde te horen kreeg, heeft hij met verschillende argumenten geprobeerd verweerder duidelijk te maken dat dit niet kon kloppen. Toen verweerder bleef volharden in haar waardebepaling heeft klager verzocht de opdracht te ontbinden. Hieraan heeft verweerder geen gehoor gegeven. Zij heeft het rapport ondertekend en definitief gemaakt bij het NWWI.

3. Het verweer

Verweerder stelt dat zij de berekeningen van het gebruiksoppervlak wonen en de inhoud heeft verricht conform de regels aan de hand van de verstrekte plattegronden en indicaties tijdens de rondgang. Hetgeen door klager wordt aangegeven heeft volgens verweerder waarschijnlijk te maken met de bruto/netto verhouding en onbekendheid met de regelgeving.

Ten aanzien van de onjuiste omschrijving van het object voert verweerder aan dat zij geen technisch of bouwkundig expert is en dat de beschrijving van onderdelen van het object vaak mede afhankelijk is van de bijzonderheden die door de eigenaren mondeling worden vermeld.

Direct nadat verweerder het rapport ter validatie aan het NWWI had aangeboden, ontstond de mailwisseling met klager, waarbij zij zich behoorlijk geïntimideerd voelde door de aantijgingen van klager. Zij heeft het NWWI benaderd met de vraag in hoeverre de opdracht ontbonden kon worden. Hierop heeft het NWWI te kennen gegeven dat het rapport was gevalideerd en dat het dan niet meer uitmaakt of er al dan niet nog een handtekening van de taxateur op komt.

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 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 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 heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, dat wil zeggen of deze 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 haar mocht worden verwacht en dat er hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd.

In artikel 4 van het Reglement Beroeps- en Gedragsregels is bepaald dat de register taxateur bij het uitvoeren van de professionele taxatiedienst handelt overeenkomstig de internationaal geldende Taxatiestandaarden (IVS of EVS) en de Reglementen en de Praktijkhandreikingen van NRVT. De in de Praktijkhandreiking Wonen opgenomen handreikingen zijn geen dwingende voorschriften, maar bevatten expliciete, praktische sjablonen en aanbevelingen, waaraan register taxateurs in principe moeten voldoen om kwalitatief toereikende professionele taxaties te verrichten. Aangezien de aanbevelingen gericht zijn op 'doorsnee taxaties' en de praktijk complexer kan zijn dan in de handreiking is weergegeven, kunnen register taxateurs in individuele gevallen afwijken van deze aanbevelingen. De register taxateur moet een afwijking beargumenteren en vastleggen in het dossier en het taxatierapport. De Praktijkhandreiking Wonen heeft als bijlage een Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen. De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte "met de hand" per bouwlaag gemeten wordt. Het meten van de gebruiksoppervlakte van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

Verweerder heeft het oppervlak van de woning gemeten, zo staat in het verweerschrift, aan de hand van de aan haar verstrekte plattegronden en indicaties tijdens de rondgang, zoals een aangepaste garage en de verbouwing op de verdieping. Tijdens de hoorzitting heeft verweerder ook expliciet erkend dat zij de oppervlakte niet met de hand heeft gemeten. Verweerder is daarmee afgeweken van de in de Praktijkhandreiking Wonen vastgelegde aanbevelingen, zonder dat zij dit in het rapport heeft aangegeven. Ook tijdens de hoorzitting heeft verweerder geen reden opgegeven waarom zij van de aanbeveling is afgeweken. Op dit punt is verweerder dan ook tekortgeschoten.

Dat met de wijze waarop zij het oppervlakte heeft gemeten, fouten zijn gemaakt, waardoor in het rapport een veel kleinere oppervlakte is opgenomen (176 m²) dan de werkelijke oppervlakte (volgens klager circa 215 m²) kan blijken uit de door klager overgelegde stukken: de Uniforme Meetstaat bij een taxatierapport van de woning van 22 september 2021 en het door klager overgelegde overzicht van WOZ-waarden. Verweerder heeft tijdens de hoorzitting ook erkend dat de in haar rapport opgenomen oppervlakte niet juist is en dat daardoor een te lage waarde van de woning in het taxatierapport is opgenomen.

Op de met voorbeelden onderbouwde berichten van klager (die de tuchtcommissie overigens niet intimiderend voorkomen) dat de door verweerder vastgestelde waarde niet kon kloppen, heeft verweerder niet inhoudelijk en adequaat gereageerd. Gezien genoemd grote verschil in gebruiksoppervlakte en mede in aanmerking genomen de door haar gestelde tijdsdruk tijdens de bezichtiging, had verweerder naar het oordeel van het tuchtcollege na moeten gaan of de door haar gehanteerde uitgangspunten in het rapport wel juist waren. Verweerder zou dan onvermijdelijk tot de conclusie gekomen zijn om alsnog volgens de meetinstructie "met de hand" te meten. Dat zij van het NWWI zelf geen aanwijzingen kreeg dat de door haar vastgestelde waarde niet kon kloppen of dat de door klager aangehaalde voorbeelden nog niet voorkwamen in het historisch overzicht met referentiewoningen doet daar niet aan af. Als verweerder er bij correcte inmeting achter was gekomen dat zij niet uitgegaan was van een juist gebruiksoppervlakte, had zij het NWWI hierover kunnen berichten en het rapport nog kunnen aanpassen.

Verder heeft verweerder niet betwist dat bij de omschrijving van het object een aantal onderdelen niet (geheel) juist zijn omschreven. Dit betreffen echter slordigheden die geen directe invloed op de waarde hebben en op zichzelf geen klachtwaardig gedrag opleveren.

Aangezien verweerder artikel 4 van de Gedrags- en Beroepsregels heeft overtreden, is de klacht op dit onderdeel gegrond. Gelet op de aard van de schending en de mogelijke gevolgen van een dergelijke schending zal het tuchtcollege de maatregel van berisping opleggen.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING.

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