

Dossiernummer: 22441

Datum: 13 februari 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

hierna klager,

tegen

B. RM RT,

register taxateur te ,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 augustus 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 16 september 2022, met bijlagen;
- de correspondentie over de afhandeling van het dossier van 21 en 26 september 2022;
- de pleitaantekeningen van klager van 19 januari 2023;
- de aanvullingen ter zitting van verweerder van 19 januari 2023.

Tijdens de hoorzitting van 19 januari 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon;
- verweerder, in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport d.d. 28 juli 2022 voor het object [adres]. Het rapport is opgesteld in het kader van een boedelscheiding. Klager is op grond van het rapport uitgekocht door zijn ex-echtgenote.

Klager heeft een drietal klachtonderdelen tegen het door verweerder opgestelde rapport aangevoerd:

1. verweerder miskent het feit dat de woning geschikt is voor het houden van paarden en kiest referentiewoningen die niet vergelijkbaar zijn met het te taxeren object;
2. verweerder heeft een te lage waarde getaxeerd, nu uit het kadaster blijkt dat de gemiddelde huizenprijzen in de [regio] zijn gestegen met 17% en er op een website als [website] veel hogere prijzen worden vermeld. Bovendien houdt verweerder geen rekening met het feit dat het huis een meerwaarde heeft omdat er paarden kunnen worden gehouden, een en ander zoals in een eerder taxatierapport wel meegenomen;
3. verweerder is vooringenomen bij het vaststellen van de waarde, nu hij zich duidelijk heeft laten beïnvloeden door de ex-echtgenote van klager;

Klager heeft als gevolg van het feit dat verweerder zijn werk niet goed heeft gedaan schade geleden en overweegt deze schade op verweerder te verhalen. Voorafgaand hieraan ontvangt klager graag het oordeel van het tuchtcollege over het onderhavige rapport.

3. Het verweer

Verweerder voert verweer tegen bovengenoemde klachtonderdelen:

1. verweerder voert aan in zijn rapport wel degelijk te hebben onderkend dat sprake is van een woning die geschikt is voor het houden van paarden, zoals ook aangegeven in de omschrijving van het object en de SWOT-analyse in het rapport. De verkoopsommen van de door verweerder opgevoerde referentiewoningen zijn geïndexeerd op basis van de NVM-cijfers waarin de achterliggende waardeestijging is meegenomen;
2. Tegen de argumenten met betrekking tot de lage waarde voert verweerder aan dat:
 - 2.1. de door klager opgevoerde websites slechts iets zeggen over transactiesnelheid en prijsstijgingen voor woningen in de [regio] in zijn algemeenheid en derhalve niet representatief zijn voor iedere woning. Verweerder heeft de vaststelling van de waarde gebaseerd op referentie-objecten gelegen in hetzelfde kleine buitengebied als waar de woning van klager is gelegen;
 - 2.2. websites als [verkoopsites] zijn gericht op geïnteresseerden in woningen met de mogelijkheden voor het houden van paarden en noemen vraagprijzen. Die prijzen zijn niet geschikt voor de onderbouwing van de waarde van een object;
 - 2.3. de eerdere taxatie als uitgangspunt voor de vaststelling van de waarde nemen niet juist is, nu de door verweerder getaxeerde waarde is onderbouwd met beschikbare bronnen en lokale kennis. Ook is er geen onderbouwing voor de stelling dat het feit dat er paarden gehouden kunnen worden een waardevermeerdering van 15% zou betekenen. Het mooie van het kunnen hebben en houden van paarden is tegelijk ook de moeilijkheid, nu dit de doelgroep ernstig beperkt.
3. Verweerder stelt nadrukkelijk dat er geen sprake is geweest van vooringenomenheid. Verweerder heeft juist, bekend zijnde met de tegenstrijdige belangen, aan beide partijen aangegeven alleen via de mail te willen communiceren. Beide partijen zijn ook niet aanwezig geweest bij de bezichtiging. Verweerder erkent dat beide partijen hem telefonisch hebben benaderd om de achterliggende situatie toe te lichten, maar hij heeft de taxatie inhoudelijk noch met klager noch met zijn ex-echtgenote besproken.

Verweerder heeft naar eer en geweten getaxeerd en alle mogelijke dreigingen weggenomen om te komen tot een onafhankelijke taxatie, waarbij verweerder zich gehouden heeft aan de van toepassing zijnde regelgeving. Verweerder herkent zich niet in de klacht en zou graag zien dat klager de nog openstaande factuur zou betalen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als opdrachtgever van de taxatie en eigenaar van het object waar de taxatie betrekking op heeft 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

Ten aanzien van de klachtonderdelen overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid voorop, zoals eerder overwogen, 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 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.

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld; er is niet meegenomen dat het object geschikt is voor het houden van paarden, er is gebruik gemaakt van referentie-objecten die niet vergelijkbaar zijn, de prijsstijgingen in de markt zijn niet meegenomen en verweerder heeft de indruk gewekt zich te hebben laten beïnvloeden door de ex-echtgenote van klager.

In zijn verweerschrift en ter zitting is door verweerder hiertegen gemotiveerd verweer gevoerd.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 overweegt het tuchtcollege dat in de onderhavige kwestie verweerder de woning heeft opgenomen, zijn bevindingen heeft verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde heeft bepaald, 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, behoort tot het wezen van het taxeren, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. De regels schrijven niet voor dat de register taxateur dient te onderbouwen welke referentiepanelen hij niet geschikt acht. Verweerder heeft voldoende toegelicht hoe hij aan de referenties is gekomen.

Het tuchtcollege ziet niet waar verweerder heeft miskend dat het object geschikt is voor het houden van paarden nu hiervan in het rapport melding wordt gemaakt, zowel in de omschrijving van het object als in de SWOT-analyse. Ook de referentiepanelen betreffen objecten waarbij de mogelijkheid bestaat tot het houden van paarden danwel dat hier rekening mee is gehouden in de waardering. Klachtonderdeel 1 acht het Tuchtcollege derhalve ongegrond.

Ook de door klager aangevoerde kritiepunten voor zover aan de orde in klachtonderdelen 2 en 3 zijn door verweerder voldoende in zijn verweerschrift en ter zitting weerlegd.

Het tuchtcollege kan verweerder volgen in zijn redenering dat de genoemde websites niet voldoende basis vormen om te dienen als onderbouwing voor de waardering van een object. Ook kan het tuchtcollege verweerder volgen in zijn redenering dat het mooie van het kunnen hebben en houden van paarden tegelijk ook een moeilijkheid is nu dit de doelgroep aan de andere kant beperkt. Het tuchtcollege acht klachtonderdeel 2 ongegrond.

Dat verweerder zich zou hebben laten beïnvloeden door de ex-echtgenote van klager, is niet door feiten of omstandigheden gestaafd. Dat zij belang had bij een lage waarde is daarvoor onvoldoende nu bij een taxatie met meerdere belanghebbenden vrijwel altijd één partij belang heeft bij een hoge waarde en de andere partij bij een lage waardering. Het is het tuchtcollege niet gebleken dat verweerder zich door het belang van de ex-echtgenote heeft laten leiden of beïnvloeden. Het tuchtcollege acht ook klachtonderdeel 3 ongegrond.

Wellicht ten overvloede merkt het tuchtcollege op dat het tuchtcollege, gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak, niet bevoegd is te beslissen over schadevergoedingen danwel niet betaalde facturen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 13 februari 2023 door het Tuchtcollege NRVT.