

Dossiernummer: 22455

Datum: 22 december 2022

UITSpraak

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

hierna klager,

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerster.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 6 september 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 8 september 2022.

Tijdens de hoorzitting van 9 december 2022 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;
- verweerster, 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. 9 augustus 2022 voor het object [adres]. Klager had het rapport nodig voor het verkrijgen van een (her)financiering, volgend op een verbouwing en volledige renovatie van de woning, teneinde een lagere rente te bewerkstelligen.

Klager heeft een drietal klachtonderdelen aangevoerd:

1. er zijn door verweerster meerdere referentieobjecten opgevoerd die zijn verkocht in 2019 en één die een bedrijfswoning betreft terwijl tal van andere referenties voorhanden zijn die zijn verkocht in 2021 of 2022 en meer passend zijn;
2. met een simpele rekensom komt klager op een veel hogere waarde. Klager gaat hierbij uit van het door NWWI gevalideerde rapport van 2021 (€ 475.000), geïndexeerd met de CBS prijsindex (15%). Vervolgens rekening houdende met de uitbreiding van het aantal vierkante meters vermenigvuldigd met een vierkante-meterprijs. En dan is nog niet eens rekening gehouden met de isolatiemaatregelen, verduurzaming en renovatie;
3. er staan meerdere onjuistheden in het rapport: de woning staat niet op houten palen, de informatie over asbest is niet juist, de grote verbouwingen zijn niet separaat genoemd, er is geen kruipruimte aanwezig, de vlizotrap is nieuw en niet in 'redelijke' conditie, er wordt melding gemaakt van 13 groepen terwijl sprake is van 21 groepen en tenslotte is de woning gasloos.

Volgens klager is door verweerster de waarde onvoldoende onderbouwd in het taxatierapport.

3. Het verweer

Verweerster geeft aan verbaasd te zijn geweest over de klacht. Toen verweerster de woning kwam opnemen was deze duidelijk nog niet volledig afgewerkt. Ook de tuin was nog een ravage. Klager vroeg of verweerster de nog te plaatsen zonnepanelen en een aantal overige aanpassingen kon meenemen in het taxatierapport. Verweerster heeft voorgesteld later terug te komen danwel een taxatie voor- en na verbouwing uit te voeren maar dit wilde klager niet. Het is een woning met potentie maar met nog veel werkzaamheden uit te voeren, aldus verweerster.

Na het uitbrengen van het rapport kwam het verzoek van klager om de waarde te verhogen. Toen verweerster dit weigerde werd haar verzocht het rapport in te trekken en de kosten voor eigen rekening te nemen. Toen verweerster ook dit weigerde werd gedreigd met indiening van een klacht.

Verweerster staat nog steeds achter haar rapport en de daarin opgenomen waarde. Door verweerster wordt puntsgewijs verweer gevoerd tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. verweerster heeft expliciet niet ervoor gekozen het object te vergelijken met nieuwere panden in de omgeving omdat je een oudere woning kunt verduurzamen en vernieuwen maar het energielabel nooit op het niveau van een recenter gebouwde woning zal komen. De referentieobjecten zijn door verweerster geselecteerd op basis van locatie en uitstraling. De woning van klager is hoger gewaardeerd op grond van het afwerkingsniveau. De door klager genoemde referentieobjecten zijn naar de mening van verweerster minder passend qua perceel, afwerking en locatie;
2. over de berekening van klager voert verweerster aan dat klager de woning in zeer vervallen staat heeft aangekocht en dat daarop ook nog fors is overboden. De groei aan woonoppervlakte zorgt weliswaar voor een waardeverhoging maar dit gegeven kan niet één op één op basis van een vierkante-meterprijs worden doorberekend. Ook de verbouwing die heeft geleid tot meer comfort en luxe, en daarmee ook leidde tot interesse bij een groter publiek, levert een waardeverhoging op. Echter niet in de orde van grootte zoals door klager geïndiceerd. Verweerster verwijst in dit kader ook naar de modelwaarderapporten die door NWWI worden gebruikt;

3. Over de door klager opgesomde onjuistheden in het rapport merkt verweester het volgende op:
- 3.1. omdat de fundering niet waarneembaar is raadpleegt verweester altijd KCAF. Deze bijlage is ook toegevoegd; voor de waarde maakt het overigens niet uit;
 - 3.2. volgens het bouwjaar kan in de woning asbest aanwezig zijn. Zoals vermeld in het rapport heeft verweester dit niet geconstateerd;
 - 3.3. de verbouwingen betroffen het hele object dus zijn in het gehele rapport meegenomen;
 - 3.4. ten aanzien van de kruipruimte is verweester uitgegaan van de informatie van klager;
 - 3.5. de vlioztrap was weliswaar nieuw, maar wat wiebelig en krakerig vandaar de term 'redelijk';
 - 3.6. dit is juist; de foto klopt, maar de tekst in het rapport niet;
 - 3.7. [netbeheerder] geeft nog aan dat sprake is van een gasaansluiting.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 april 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweester 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 en eigenaar van het object waar het rapport van verweester betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweester in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweester 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 verweester 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

In reactie op de klachtonderdelen, overweegt het Tuchtcollege als volgt.

Het Tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder overwogen, dat zij de door verweester 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.

Bij het opstellen van het rapport is volgens klager uitgegaan van de verkeerde referentiepanden, heeft verweester niet gebruik gemaakt van de juiste rekenmethode waardoor de waarde veel lager uitkomt dan op grond van de renovaties en verbouwingen zou worden verwacht. Daarnaast is één en ander door verweester niet voldoende onderbouwd. Bovendien is sprake van diverse onjuistheden in het rapport.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 overweegt het Tuchtcollege dat in de onderhavige kwestie verweerster de woning heeft opgenomen, haar 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 zij/hij niet geschikt acht. Verweerster heeft voldoende toegelicht hoe zij aan de referenties is gekomen. Klachtonderdeel 1 acht het Tuchtcollege derhalve ongegrond.

De door klager aangevoerde kritiekpunten voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 2 zijn door verweerster voldoende weerlegd in haar verweerschrift en ter zitting. Het Tuchtcollege kan verweerster volgen in haar redenering dat de groei aan woonoppervlakte en de verbouwing / renovatie weliswaar leiden tot een waardestijging maar dat dit niet één op één op basis van de vierkante-meterprijs kan worden doorberekend in de waarde. Het Tuchtcollege acht klachtonderdeel 2 ongegrond.

Het Tuchtcollege overweegt ten aanzien van klachtonderdeel 3 dat niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. De door klager aangevoerde klachtonderdelen zijn van onvoldoende ernst en gewicht om daaruit te concluderen dat verweerster inhoudelijk is tekortgeschoten in haar dienstverlening. Verweerster had zorgvuldiger te werk kunnen gaan voor wat betreft de meterkast. Van een klachtwaardig handelen, waarvan verweerster een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt is het Tuchtcollege echter niet gebleken. Niet elke onvolkomenheid leidt tot de conclusie dat de reglementen zijn geschonden.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 22 december 2022 door het Tuchtcollege NRVT.