

Dossiernummer: 22461

Datum: 17 maart 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

gevestigd te ,

hierna klager

tegen

B. RT,

register taxateur te ,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 27 september 2022, met bijlagen;
- correspondentie omtrent belanghebbende van 28 september 2022;
- uitstel verweer van 17 oktober 2022;
- het verweerschrift van 14 november 2022;
- pleitaantekeningen van klager van 17 februari 2023.

Tijdens de hoorzitting van 17 februari 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager en C (ter zitting aangewezen als gemachtigde), beiden in persoon;
- verweerder en D.(gemachtigde)

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, in opdracht van de [bank], opgestelde taxatierapport d.d. 24 november 2021 voor het object [adres].

Het rapport is opgesteld in het kader van een voorgenomen executieverkoop / veiling van het object door de bank. Bij de onderhandelingen over de koopprijs tussen klager – koper – en eigenaresse van het object is het door de [bank] verstrekte rapport als uitgangspunt genomen. Doordat de inhoud van het rapport ondeugdelijk was zijn er problemen ontstaan bij de notariële afwikkeling van de verkoop van het huis en zijn er –vooral juridische – kosten gemaakt, welke niet nodig waren geweest indien verweerder zijn werkzaamheden naar behoren en zorgvuldig volgens de gedragsregels had uitgevoerd.

Klager voert een tweetal klachtonderdelen aan:

1. in het taxatierapport staat op bladzijde 15 dat de eerste vijf jaar geen kosten nodig zijn voor onderhoud en reparatie. Echter na een bezoek aan het object is vastgesteld dat er veel achterstallig onderhoud is dat direct dient te worden uitgevoerd. Een ingeschakelde aannemer heeft deze kosten begroot op ca € 200.000,-. Het taxatierapport is derhalve ondeugdelijk en verweerder heeft geweigerd dit aan te passen;
2. de notaris achtte de in het taxatierapport opgenomen getaxeerde waarde in vrije staat van € 800.000,- te veel afwijken van de getaxeerde waarde in geval van executie van € 425.000,- om het object te transporteren, waarop de nodige problemen zijn gerezen. Verweerder is verzocht het rapport aan te passen aan de werkelijke situatie en de gebreken met de kosten daarin op te nemen, maar verweerder heeft dit, ondanks diverse keren aandringen, geweigerd.

Klager stelt dat verweerder niet heeft gehandeld zoals dat van een professionele taxateur mag worden verwacht. Verweerder wordt onzorgvuldig handelen verweten en wordt aansprakelijk gehouden voor alle gemaakte kosten. Ook twijfelt klager aan de vakbekwaamheid, objectiviteit, zorgvuldigheid en transparantie van verweerder. Na de melding door klager van de onjuistheden – ernstige gebreken- in het rapport had het op de weg van verweerder gelegen het rapport aan te passen, desnoods in te trekken.

3. Het verweer

Verweerder heeft in opdracht van de [bank] een taxatie verricht in verband met een executorialer verkoop. Het rapport was uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever en het overeengekomen doel. Uiteindelijk is het object vóór de executorialer verkoop onderhands gekocht door klager, waarbij klager het rapport van verweerder, wat hij kennelijk in handen heeft gekregen, gebruikt heeft in het kader van de onderhandelingen. Na de koop heeft klager bij verweerder geklaagd over de inhoud van het rapport. Verweerder is van mening dat de verwijten van klager geen hout snijden en bovendien dat klager in het kader van de regelgeving van NRVT niet als belanghebbende kan worden aangemerkt.

Verweerder stelt – in de eerste plaats - dat klager niet-ontvankelijk dient te worden verklaard in de klacht. Mocht het tuchtcollege toch van mening zijn dat klager in de klacht kan worden ontvangen dan stelt verweerder dat het rapport is opgemaakt overeenkomstig de reglementen van NRVT, waarbij verweerder zich voldoende rekenschap heeft gegeven van de fundamentele beginselen, zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en de overige reglementen. Verweerder staat nog steeds achter het opgestelde rapport.

Verweerder heeft het object bezichtigd en heeft zodoende voldoende persoonlijke kennis van het object verkregen. Bij de bezichtiging is het object, de ligging en de omgeving geïnspecteerd en zijn alle zaken vastgelegd, die van belang waren voor een bijzonder beheer taxatie. In het rapport heeft verweerder de waarderingsgrondslagen genoemd en toegelicht hoe hij tot de waardering van het object is gekomen.

Het bezwaar van klager zit hem er kennelijk in dat de notaris het verschil tussen de marktwaarde van het object in vrije staat en de executiewaarde in verhuurde staat ‘te groot’ zou hebben gevonden en daarom het object niet wilde transporteren. Hiervan is echter geen bewijs en dit wordt door klager verder ook niet onderbouwd. Verweerder kan zich dan ook niet vinden in deze stelling.

Verweerder heeft een analyse gemaakt van de gebruikte referentie-objecten en van daaruit een relatie gelegd met de waardering van het object, daarbij zijn de verschillen tussen het te waarden object en de referentie-objecten voldoende inzichtelijk gemaakt en is een overzicht gegeven van de sterke en zwakke punten van het object zodat geen onduidelijkheid kan bestaan over de onderbouwing van de taxatie en de grondslag van de waarderingsregels die zijn gemaakt.

Dat er een aanzienlijk verschil kan zitten tussen de marktwaarde van een woning die leegstaat en vrij is van huur en gebruiksrechten en de executiewaarde van een woning die niet leegstaat en niet vrij is van huur en gebruiksrechten spreekt voor zich.

Ook de klacht over de staat van onderhoud kan verweerder niet volgen. Door het ongeoorloofd gebruik van het taxatierapport heeft klager kennelijk onjuiste aannames gedaan over de betekenis en de inhoud daarvan. Het als voldoende beoordelen van de onderhoudstoestand door een taxateur betekent dat er geen direct noodzakelijke herstelkosten behoeven te worden gemaakt om te voorkomen dat de toestand van de woning verslechtert. In het rapport is expliciet opgenomen dat een bouwkundig onderzoek nodig is en het object onderhoud nodig heeft. De onjuiste aanname die klager heeft gedaan over de kostenopstelling dient voor rekening van klager te blijven. Verweerder heeft de bouwkundige opnamestaat in het rapport opgenomen overeenkomstig de eisen van NRVT. De opnamestaat dient te worden ingevuld indien de onderhoudstoestand wordt gekwalificeerd als 'matig' of 'slecht' hetgeen hier niet het geval was. Daar komt bij dat de door klager opgegeven kosten op basis van de opstelling van de aannemer voornamelijk zien op renovatie en niet zozeer op onderhoud.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 30 augustus 2022;
- 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 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.

Het tuchtcollege overweegt dat er alleen een klacht kan worden ingediend indien er sprake is van enig redelijk belang. Het begrip belanghebbende dient ruimer te worden opgevat dan alleen de opdrachtgever. Dat kan ook iemand zijn, die belang heeft als verkoper, als huurder of bijvoorbeeld als (ex-) partner als er opdracht wordt gegeven vanwege een boedelscheiding.

Het tuchtcollege overweegt dat in het onderhavige geval sprake is van een situatie waarin het taxatierapport, dat is opgemaakt voor de bank in het kader van een executoriale verkoop, door een - potentiële - koper is gebruikt in de onderhandelingen bij de aankoop van het object. Koper heeft het object pas na de aankoop bezichtigd. Verweerder was niet bekend met het feit dat het rapport hiervoor is gebruikt en heeft expliciet in het rapport opgenomen dat hij dient te worden geïnformeerd indien het rapport aan derden wordt verstrekt.

Het enkele feit dat klager het getaxeerde pand heeft gekocht is – naar het oordeel van het tuchtcollege - onvoldoende om hem als belanghebbende aan te merken. Het tuchtcollege neemt daarbij mee dat verweerder met de verkoop en levering van de woning geen enkele bemoeienis heeft gehad. Het feit dat klager het object pas na de koop heeft bezichtigd kan verweerder niet verweten worden.

Klager is op grond van het bovenstaande niet-ontvankelijk in de klacht.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht NIET ONTVANKELIJK;

Deze uitspraak is gedaan op 17 maart 2023 door het tuchtcollege NRVT.