

Dossiernummer: 22462

Datum: 7 maart 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

hierna klager,

tegen

B. RT,

verweerder 1

C. RT

verweerder 2

D. RT

verweerder 3

allen register taxateur te ,

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 23 september 2022, met bijlagen;
- het uitstel voor verweer van 25 oktober 2022;
- de verweerschriften van 23 november 2022, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 25 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, E. (zijn partner), F. (zijn vader), G. (gemachtigde), H., allen in persoon;
- verweerders, I. (gemachtigde 1 namens verweerder 1 en 3) en J. (gemachtigde 2 namens verweerder 2), allen 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 verweerders opgestelde taxatierapport d.d. 15 augustus 2022 voor het object [adres], een KoopGarantwoning. Klager wil het object terugverkopen aan de Stichting L.. Een eerste taxatie van het object heeft plaatsgevonden door K.. De Stichting kon zich echter niet vinden in de door K. vastgestelde waarde van € 455.000,- en heeft vervolgens een beroep gedaan op de geschillenregeling zoals deze tussen (de voorganger van) de Stichting, en klager is overeengekomen bij aankoop van de woning. Beide partijen hebben een taxateur aangewezen. De taxateurs hebben vervolgens gezamenlijk een derde taxateur aangewezen. De drie taxateurs hebben gezamenlijk één rapport uitgebracht. In dit rapport is door verweerders gezamenlijk een waarde vastgesteld van € 370.000,-.

Klager is het met deze waarde niet eens c.q. begrijpt niet hoe het verschil tussen de twee rapporten zo groot kan zijn en heeft daartoe een zestal klachtonderdelen aangevoerd:

1. de getaxeerde waarde is nagenoeg gelijk aan de WOZ –waarde van januari 2021. Op Funda staan kleinere huizen voor hogere prijzen te koop. De woning is gelegen op een A-locatie;
2. het aantal gemeten m² is lager dan vermeld in het in 2012 ter gelegenheid van de aankoop uitgebrachte taxatierapport;
3. de oppervlakte van de zolder is niet opgenomen in het rapport. Later is dit aangepast, maar dit heeft niet geleid tot een aanpassing van de taxatiewaarde;
4. de staat van het huis wordt gewaardeerd als 'goed', terwijl dit in het eerste rapport minder was, maar dit leidt niet tot een hogere taxatiewaarde;
5. de onderbouwing van de taxateurs afzonderlijk ontbreekt;
6. klager begrijpt niet waarom [adres] niet in het rapport zijn opgenomen als referentie-object, nu deze recenter zijn verkocht en wel in het eerste rapport zijn opgenomen.

Na de toelichting door verweerders op de gekozen referentie-objecten is de situatie voor klager alleen maar ondoorzichtiger geworden. Klager ondervindt financieel nadeel van het door verweerders opgestelde rapport en heeft hier, gezien het hele proces dat is doorlopen, geen vertrouwen in. Nu sprake is van tegengestelde belangen tussen partijen en het rapport is opgesteld op basis van een geschillenregeling had een uitgebreidere onderbouwing van verweerders mogen worden verwacht.

3. Het verweer

Verweerders voeren verweer aan de hand van de bovengenoemde klachtonderdelen.

Verweerders benadrukken in zijn algemeenheid dat het hier een taxatie op grond van een geschillenregeling betreft, die zij in gezamenlijkheid hebben uitgevoerd: gezamenlijke inspectie van het object, gezamenlijke keuze van de referentie-objecten en gezamenlijke vaststelling van de waarde. Verweerders staan nog steeds achter hun rapport en de daarin vastgestelde waarde. Het oorspronkelijke rapport hebben verweerders voorafgaand aan de taxatie nooit gezien. Na indiening van het rapport bij NWWI heeft NWWI contact gezocht voor een nadere toelichting op de referentie-objecten. Na het verstrekken van de toelichting is het rapport goedgekeurd.

Met betrekking tot de klachtonderdelen van klager merken verweerders samengevat het volgende op:

1. waardering vindt plaats op basis van de gemiddelde verkoopprijzen van in de buurt gelegen woningen. WOZ-waardes spelen hierin geen rol. Het object is niet gelegen op een A-locatie;
2. de inmeting op basis van het rapport uit 2012 is niet relevant; inmeting heeft plaatsgevonden op basis van de huidige van toepassing zijnde regelgeving, conform BBMI;
3. het in eerste instantie niet opnemen van het oppervlak van de zolder was een fout. Deze is erkend; het rapport is hierop aangepast. Omdat waardering heeft plaatsgevonden op basis van de inspectie heeft dit niet geleid tot een hogere waarde;
4. de kwalificatie 'goed' of 'redelijk' is subjectief en moet worden gezien in relatie tot de referentie-objecten;

5. het is ongebruikelijk dat bij een gezamenlijke taxatie taxateurs afzonderlijk een onderbouwing geven;
6. in het taxatierapport is door verweerders inzichtelijk gemaakt en onderbouwd waarom zij de door hen gekozen referenties hebben gebruikt bij de waardebepaling van de woning.

Nu alle klachtonderdelen geen doel treffen verzoeken verweerders het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 april 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de afzonderlijke verweerders 1, 2 en 3 op het moment van het verrichten van de taxatie waren opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het object waar de taxatie betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders zijn geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door verweerders uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerders 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 overweegt als volgt.

Het gaat om de waardering van een KoopGarantwoning met een terugkoopverplichting van de Stichting L., Voorafgaand aan de terugverkoop wordt de woning getaxeerd door een taxateur. Indien de Stichting het niet eens is met dit rapport kan zij een beroep doen op de overeengekomen geschillenregeling, hetgeen hier is gebeurd.

Zoals verweerders terecht stellen kan het tuchtcollege de door verweerders aan het object toegekende waarde slechts marginaal toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur(s) bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft / hebben kunnen komen en of de taxateur(s) bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft / hebben betracht die van hem / haar mocht worden verwacht.

Klachtonderdeel 3 is ter zitting door klager ingetrokken, dus hierop zal door het tuchtcollege niet nader worden ingegaan.

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld; er is geen rekening gehouden met de prijsstijgingen in de markt; er is niet uitgegaan van het oorspronkelijke rapport bij het inmeten van het oppervlak; de onderhoudstoestand is niet op de juiste wijze meegenomen en er is gebruik gemaakt van referentie-objecten die niet vergelijkbaar zijn. Ook mist verweerder de onderbouwing door de afzonderlijke verweerders, nu sprake is van een waardering in het kader van een geschillenregeling.

In de verweerschriften en ter zitting is door verweerders gemotiveerd verweer gevoerd tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1, 4 en 6 overweegt het tuchtcollege dat in de onderhavige kwestie verweerders de woning hebben opgenomen, hun bevindingen hebben verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde hebben bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanden, 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 register taxateurs dienen te onderbouwen welke referentiepanden zij niet geschikt achten. Verweerders hebben voldoende toegelicht hoe zij aan de referenties zijn gekomen.

Het tuchtcollege acht de klachtonderdelen 1, 4 en 6 ongegrond.

Ook de door klager aangevoerde kritiekpunten voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 2 en 5 zijn door verweerders voldoende weerlegd in de verweerschriften en ter zitting.

Het tuchtcollege kan verweerders volgen in hun redenering dat inmeting plaats dient te vinden naar de huidige regelgeving en derhalve, zoals in concreto heeft plaats gevonden, op basis van BBMI. Ten tijde van de aankoop bestonden de huidige meetnormen nog niet, maar werd op een andere wijze ingemeten. Bovendien hebben verweerders het rapport dat is opgemaakt bij de aankoop niet opgesteld. Er kan in dit geval geen sprake zijn van schending van de NRVT-regels.

Dat verweerders zich zouden hebben laten beïnvloeden door de opdrachtgever, is door de feiten noch door de omstandigheden komen vast te staan. Dat de opdrachtgever op zich belang had bij een lagere 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.

Tot slot merkt het tuchtcollege op dat zij de stelling van verweerders volgt, dat in geval van een gezamenlijk uitgebracht rapport een afzonderlijke onderbouwing door iedere taxateur niet noodzakelijk is.

Ook de klachtonderdelen 2 en 5 acht het tuchtcollege ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 7 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.