

Dossiernummer: 22477

Datum: 26 april 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende 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:

- klacht van 17 november 2022, met bijlagen;
- verweerschrift van 23 november 2022.

Tijdens de hoorzitting van 24 maart heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, alsmede C. (vriendin van klager);
- verweerder.

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. 25 oktober 2022 van de woning aan de [adres]. Dit rapport is opgesteld in opdracht van klager en haar (ex-)partner en betreft de woning waarvan zij gezamenlijk eigenaar zijn.

De rechtbank heeft in een procedure tussen klager en haar (ex-)partner beslist dat de woning, na twee eerdere taxaties, een derde keer moest worden getaxeerd om de definitieve marktwaarde te bepalen, waarna beiden een evenredig deel van de opbrengst van de woning zouden verkrijgen.

Tegen het taxatierapport voert klager het volgende aan:

1. de referentiepannen zijn niet goed vergelijkbaar met het getaxeerde object, aangezien het getaxeerde object veel 'luxer' is uitgevoerd dan de referentie-objecten;
2. verweerder heeft onkundig gehandeld en is mogelijk partijdig geweest doordat deze een tweede keer toegang heeft gehad tot de woning zonder bijzijn of toestemming van klager;
3. de woning is te laag getaxeerd gezien de ontwikkelingen in de woningmarkt.

3. Het verweer

Verweerder reageert als volgt.

Verweerder heeft het rapport naar eer en geweten opgesteld en staat nog steeds volledig achter zijn rapport. Van enige partijdigheid, beïnvloeding dan wel ondeskundigheid is geen sprake. Het raakt verweerder dat zijn integriteit ter discussie wordt gesteld. Verweerder taxeert al twintig jaar en heeft nog nooit een klacht gehad.

Verweerder is, zowel privé als zakelijk, niet bekend met de opdrachtgevers en heeft gedurende het proces geen contact gehad met opdrachtgevers ten aanzien van inhoudelijke zaken het rapport betreffende. Voorafgaand aan de opname heeft verweerder een aantal keer telefonisch contact gehad met klager om het proces toe te lichten. Bij de opname zijn beide opdrachtgevers aanwezig geweest. Eén van de tijdens de opnames gemaakte foto's was van zeer slechte kwaliteit en daarom is deze daarna opnieuw gemaakt. Hierbij is geen inhoudelijk contact geweest met de ex-partner van klager. Verweerder heeft volledig objectief en onafhankelijk gehandeld.

Het rapport is gevalideerd en de marktwaarde is uitvoerig en correct onderbouwd. De gebruikte referenties zijn zeer goed vergelijkbaar op alle parameters, zoals locatie, actuele marktsituatie, grootte en afwerkingsniveau. Uiteraard zijn er op een aantal punten afwijkingen met het getaxeerde object maar hiermee is in de onderbouwing rekening gehouden. Ook is rekening gehouden met de aanwezige plus- en minpunten zoals aanwezig in de woning en de leeftijd hiervan.

Verweerder vindt het jammer dat klager de weg naar het tuchtcollege heeft gekozen en was graag bereid geweest haar een toelichting te geven op het rapport.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 2022
- 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 mede-opdrachtgever en mede-eigenaar van het object waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder 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 vast, zoals eerder in andere zaken overwogen, dat het tuchtcollege de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager of opdrachtgever op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld is over de getaxeerde waarde is denkbaar, maar een register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of verweerder bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of verweerder zich hierbij aan de reglementen van NRVT heeft gehouden, zoals het betrachten van de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie, die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam register taxateur verwacht mogen worden.

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld; 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-partner van klager.

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

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 en 3 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.

Taxeren is hoe dan ook altijd een schatting met een bepaalde mate van onzekerheid. Deze schatting dient de register taxateur zo goed mogelijk te onderbouwen met objectiveerbare gegevens, zoals recente transacties van vergelijkbare objecten. In dit verband mag van een register taxateur worden verwacht dat in het rapport een analyse wordt gemaakt van de referentieobjecten, waarin een relatie wordt gelegd met het te taxeren object.

In het taxatierapport zijn een viertal referenties opgenomen, die alle in de directe omgeving - zelfde straat - gelegen zijn als het getaxeerde; de transactiedata zijn alle gelegen binnen 24 maanden voor de waardepeildatum. De referenties zijn van hetzelfde woningtype en hetzelfde bouwjaar. Dat verweerder niet de juiste referenties zou hebben gekozen, is dan ook niet aannemelijk.

Ook heeft verweerder in het rapport uiteengezet in hoeverre de referenties verschillen van het getaxeerde. Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder in het hier aan de orde zijnde taxatierapport voldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij tot de getaxeerde waarde is gekomen.

Dat verweerder zich zou hebben laten beïnvloeden door de ex-partner van klager, zoals door klager aangevoerd in klachtonderdeel 2, is niet door feiten of omstandigheden gestaafd. In het bijzonder kan dit niet worden afgeleid uit een – volgens klager – te lage waardering, omdat hiervoor nu juist is uiteengezet dat daarvan niet is gebleken. Het kan ook niet worden afgeleid uit het feit dat verweerder kennelijk alleen met de ex-partner van klager het maken van een tweede foto van de garage heeft afgestemd. Klager heeft op geen enkele wijze onderbouwd dat verweerder zich bij het maken van een tweede foto heeft laten beïnvloeden.

Het tuchtcollege komt dan ook tot het oordeel dat de klacht, in alle onderdelen, ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 26 april 2023 door het Tuchtcollege NRVT.