

Dossiernummer: 22479

Datum: 14 maart 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna klager

tegen:

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 28 november 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 december 2022, met bijlagen;
- reactie van klager per mail van 7 februari 2023;
- toezending opdrachtvoorwaarden en de overige bijlagen bij het taxatierapport, op verzoek van het tuchtcollege.

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, in persoon, vergezeld door zijn partner, C;
- 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 in opdracht van verweerder opgestelde taxatierapport van zijn nog te bouwen woning aan [adres] d.d. 2 september 2022. Doel van de taxatie was verkrijging van financiering.

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. De woning wordt door verweerder op € 615.000 gewaardeerd, volgens klager is dat veel te laag, nu de woning inclusief grond circa € 950.000 gaat kosten. Verweerder heeft een onderbouwing ontvangen met input van de bouwer en de architect, maar blijft bij haar waardering. Er is inmiddels ook een taxatie verricht door een ander kantoor, waar na een uitgebreide onderbouwing met 7 referentieobjecten, getaxeerd wordt op € 907.500;
2. Voorts verwijt klager verweerder dat zij de taxatie direct heeft ingediend bij NWWI, zonder deze vooraf met hem te overleggen. Hierdoor was het voor klager niet mogelijk om extra informatie aan te dragen om misverstanden te voorkomen. Met name nu de waardering zover lager uitkwam dan de bouwkosten, had verweerder dit vooraf aan klager moeten toelichten;
3. Verweerder is volgens klager uitgegaan van een aantal aantoonbaar onjuiste aannames, zonder deze te verifiëren, onder meer over de isolatie van de woning. Klager had haar kunnen laten weten dat de woning minimaal energielabel A+++ zal hebben. Verweerder lijkt uitgegaan te zijn van een veredelde barak in plaats van een zeer luxe woning;
4. Naar aanleiding van het grote verschil in getaxeerde waarden, heeft NWWI beide taxateurs gevraagd met elkaar in gesprek te gaan. Verweerder bleek alleen bereid tot telefonisch overleg, waarbij zij heeft aangegeven geen aanleiding te zien haar rapport te wijzigen. Klager heeft geconcludeerd dat verweerder alleen het cascohuis heeft getaxeerd, exclusief afwerking, inrichting en tuinaanleg. Ook heeft verweerder een aantal belangrijke pluspunten – zoals ligging aan de rand van het dorp, gelijkvloers, geheel gasloos – niet meegenomen. Klager mist hier zelfreflectie bij verweerder.

De gedragingen van verweerder hebben bij klager een hoop stress en extra werk veroorzaakt en hebben ook geleid tot onnodige vertraging in het bouwproces. Ook is het hypotheekaanbod bijna ingetrokken na de taxatie. Klager kondigt een civiele aansprakelijkheidsprocedure aan tegen verweerder, nu dat via het tuchtrecht niet mogelijk is. Middels deze tuchtklacht wil klager voorkomen dat verweerder in de toekomst anderen op deze manier in de problemen brengt.

3. Het verweer

Verweerder stelt allereerst dat zij het taxatierapport naar eer en geweten heeft opgemaakt en uitgevoerd. Zij reageert als volgt op de klachtonderdelen:

1. Klager vindt de taxatiewaarde te laag omdat de woning € 950.000 gaat kosten

Verweerder kan zich voorstellen dat als iemand een woning laat bouwen in deze tijd, met zeer hoge bouwkosten, dat de koper verwacht dat de optelsom van kosten van grond, aannemer en eventuele meer-, minderwerk en overige kosten, de waarde van de woning vertegenwoordigt. Een taxateur moet dan soms mensen helaas teleurstellen. Een marktwaarde is geen optelsom van de gedane investering. Verweerder verwijst naar de bijgevoegde onderbouwing.

2. Verweerder heeft de uitkomst van de taxatie niet met klager doorgenomen voor indiening bij NWWI.

Verweerder licht toe dat zij niet van tevoren contact opneemt met een opdrachtgever om te voorkomen dat zij niet onafhankelijk tot haar waardebeoordeling komt.

3. Uitgegaan van aantoonbaar onjuist aannames (zoals de vermeend slechte isolatie)

Verweerder heeft nooit gezegd dat de er sprake was van slechte isolatie. In haar onderbouwing heeft zij aangegeven dat er sprake is van minimale isolatiewaardes volgens het bouwbesluit. Conform de aangeleverde tekeningen door klager wordt gebouwd conform de minimale eisen van het bouwbesluit. Hierbij wijst verweerder op de minimale eisen van het bouwbesluit en de isolatiewaarden volgens de tekeningen. Zij heeft uit de beschikbare gegevens niet de indruk gekregen dat sprake is van een zeer energiezuinig huis, maar van een vrijstaande nieuwbouwwoning gebouwd conform de minimale eisen van het bouwbesluit.

4. Unieke eigenschappen van het object

De woning ligt aan de rand van het dorp met directe bebouwing erom heen van andere woningen. Verweerder verstaat onder unieke ligging van een woning geheel vrij gelegen met in de directe omgeving geen bebouwing, aan de rand van een bos, aan een doodlopende weg. Unieke ligging is een ruim begrip dat verschillend geïnterpreteerd kan worden.

Dat de woning volledig gelijkvloers wordt gebouwd is meegenomen in de taxatie. Nadeel hiervan is dat er nagenoeg geen perceel overblijft voor de tuin.

Iedere nieuwbouw woning moet conform het bouwbesluit gasloos gebouwd worden.

Verweerder heeft het rapport opgesteld met de gegevens zoals zij die van klager heeft ontvangen. Het rapport is opgesteld conform de richtlijnen van het NWWI en is ook gevalideerd. Er zijn verweerder geen andere gegevens verstrekt. De tussenpersoon heeft naar aanleiding van de mailwisseling een onafhankelijk tweede taxateur naar de taxatie laten kijken. Deze gaf aan niet op een substantieel hoger taxatiewaarde uit te komen. Helaas werden er op een gegeven moment allerlei mensen in de mail meegenomen die verzocht werden iets over het door verweerder uitgebrachte rapport te zeggen of over verweerder als taxateur. Ook werd de toon in de mail onplezierig. Dit voelde als intimidatie om het rapport aan te passen naar de gewenste waarde. Verweerder heeft deze correspondentie bijgevoegd.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak 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 van 1 januari 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 het taxatierapport aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door haar uitgevoerde taxatiewerkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstellingen 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 is vaste jurisprudentie dat het tuchtcollege de getaxeerde waarde slechts marginaal kan toetsen.

Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of deze in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

In het onderhavige geval betreft het te taxeren object een nieuwbouwproject, waarvan de bouw nog niet is begonnen.

Dat betekent dat de taxateur over voldoende informatie moet beschikken over het te bouwen object, welke materialen zullen worden gebruikt, welke afwerking zal worden gerealiseerd en dergelijke.

Ter zitting is gebleken dat geen sprake was van een bestek van het bouwplan. Er was een globale omschrijving met daarin nog de nodige nader in te vullen details. Verweerder heeft hierbij aangegeven dat sprake was van een levend document, dat nog aangepast kon worden.

Ook blijkt uit de stukken dat voor de keuken en het sanitair een beperkt bedrag was opgenomen en dat nog geen rekening is gehouden met onder meer wandafwerking en schilderwerk.

Als onvoldoende vaststaat hoe het te bouwen object zal worden gerealiseerd, kan een en ander verschillend geïnterpreteerd worden en tot aanzienlijke verschillen in waardering leiden.

Het gehele dossier overziende, komt het tuchtcollege tot de conclusie dat verweerder in deze situatie onvoldoende precies voor ogen had welk object zouden worden gerealiseerd. Daardoor heeft zij in feite een ander object gewaardeerd dan het object dat gerealiseerd zou worden. Daardoor is niet uit te sluiten dat verweerder onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd. De informatie waarop verweerder zich heeft gebaseerd is naar het oordeel van het tuchtcollege te summier geweest om tot een juiste waardering te kunnen komen.

Het klachtonderdeel dat de waarde in dit geval onjuist is vastgesteld, is daarom gegrond.

Dit lijkt te worden bevestigd door een tweede taxatie door een drietal taxateurs waarin tot een circa 50% hogere waardering is gekomen.

Met betrekking tot het tweede klachtonderdeel, merkt het tuchtcollege op dat in het algemeen ongewenst is dat de taxateur voor vaststelling van het taxatierapport in overleg treedt met de opdrachtgever, vanwege het risico dat diens objectiviteit en onafhankelijkheid in het geding komt.

In deze specifieke situatie ligt dat anders. Hier was het overleg niet zozeer wenselijk om te waardering te bespreken, maar om meer informatie te vergaren. Het grote verschil in waardering ten opzichte van het te investeren bedrag, had voor verweerder aanleiding moeten vormen in overleg met opdrachtgever, dus klager, of met diens architect of aannemer, duidelijker te krijgen welk object gerealiseerd zou worden en derhalve wat er precies gewaardeerd zou moeten worden.

Nu klachtonderdelen drie en vier nadere uitwerkingen zijn van de eerste twee klachtonderdelen, die gegrond worden verklaard, behoeven deze naar het oordeel van het tuchtcollege geen nadere bespreking.

Gezien de ernst en de aard van de gedraging acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 14 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.