

Dossiernummer: 22481

Datum: 17 maart 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:

- de klacht van 1 december 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 januari 2023, met bijlagen;
- 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:

- C., gemachtigde van klager, in persoon;
- verweerder, D., beiden 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 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 – eigenaresse van het object – en koper is het door de [bank] verstrekte rapport als uitgangspunt genomen.

Doordat de inhoud van het rapport ondeugdelijk en het rapport te laat 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 drietal klachtonderdelen aan:

1. in het taxatierapport staat dat de eerste vijf jaar geen kosten nodig zijn voor onderhoud en reparatie. Dit terwijl er een extra bezoek aan het object is ingepland om de gebreken te inventariseren. Het rapport is ondeugdelijk en onzorgvuldig opgebouwd. Een ingeschakelde aannemer heeft deze kosten begroot op ca € 200.000,-;
2. de notaris vond 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 en beroept zich op niet ter zake doende exoneratieclausules,
3. onprofessioneel gedrag van verweerder nu het zes weken - 7 oktober tot 24 november - heeft geduurd voordat het rapport is opgeleverd zonder dat klager c.q. haar makelaar hierover, ondanks diverse malen aandringen, is geïnformeerd;

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 executorialie verkoop. Het rapport was uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever en het overeengekomen doel. Uit de klacht blijkt dat klager van de [bank] een afschrift heeft gekregen van het rapport en dit kennelijk gebruikt heeft in het kader van de onderhandelingen bij een onderhandse verkoop. Na de koop heeft klager bij verweerder geklaagd over het feit dat het rapport niet de feitelijke situatie zou weergeven, omdat daarin is vermeld dat geen kosten voor onderhoud behoeven te worden gemaakt in de komende vijf jaren. In de onderhavige procedure stelt klager in aanvulling daarop dat verweerder tekort is geschoten, omdat het rapport te lang op zich zou hebben laten wachten.

Verweerder stelt dat het rapport is opgemaakt overeenkomstig de reglementen van NRVT en de richtlijnen van NWWI, 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 in eerste instantie bezichtigd op 11 oktober 2021, verweerder kon toen niet de hele woning zien, omdat de kamers door diverse andere bewoners werden bewoond dan klager en deze bewoners niet vooraf waren geïnformeerd over de bezichtiging. Verweerder was hier op voorhand niet van in kennis gesteld en moest vervolgens terugkomen voor een tweede bezichtiging, welke heeft plaatsgevonden op 28 oktober 2021. Er is geen sprake van dat de afspraak voor een tweede bezichtiging is gemaakt 'voor alle gebreken' zoals klager stelt.

Tijdens de bezichtiging heeft klager aangegeven dat verweerder niet hoefde te meten, omdat klager de relevante tekeningen aan verweerder zou doen toekomen. Verweerder heeft deze bouwtekeningen tot op heden niet ontvangen. Na gereedkomen van het rapport heeft verweerder dit ter validatie naar NWWI gestuurd, waar het enige tijd gelegen heeft omdat NWWI in eerste instantie niet wilde valideren, omdat sprake zou zijn van kamerverhuur. Na een nadere toelichting door verweerder is het rapport op 24 november gevalideerd en door verweerder aan opdrachtgever toegestuurd. Verweerder is nimmer door zijn opdrachtgever gerappelleerd ter zake de aanlevering van het rapport en hij had ook geen deadline. Verweerder was niet bekend met de datum van de executieveiling danwel met enig belang van klager bij snelle aanlevering van het rapport.

In het taxatierapport heeft verweerder het doel van de taxatie benoemd en toegelicht dat het rapport alleen voor dat doel gebruikt kan worden en dat het oordeel is afgestemd op dat doel. Ook is expliciet vermeld dat het rapport uitsluitend is bedoeld voor de opdrachtgever van de taxatie en niet zonder schriftelijke toestemming van verweerder met anderen gedeeld mocht worden.

Klager heeft bezwaar tegen het verschil tussen de marktwaarde van het object in vrije staat en de executiewaarde in verhuurde staat, zoals opgenomen in het taxatierapport, nu de notaris dit kennelijk '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 van klager.

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. 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 hebben bestaan over de onderbouwing van de taxatie en de grondslag van de waarderings 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 een 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 op pagina 15 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.

Kortom verweerder heeft op basis van alle relevante omstandigheden en factoren in redelijkheid tot de vastgestelde waarde kunnen komen en van enig tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen is geen sprake geweest. Verweerder verzoekt 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 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.

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 verweerder, gedaan 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

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

Het gaat om de waardering van een object in opdracht van [bank] in het kader van een voorgenomen executieverkoop / veiling. Klager – eigenaresse, niet-opdrachtgever - heeft het rapport kennelijk gebruikt in het kader van onderhandelingen bij een onderhandse verkoop.

Zoals verweerder terecht stelt heeft het tuchtcollege te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, dat wil zeggen of deze 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 en dat er hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd. De door verweerder aan het object toegekende waarde toetst het tuchtcollege slechts marginaal.

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld nu sprake was van grove onjuistheden in het rapport met betrekking tot de te maken kosten voor onderhoud en reparatie. Ook duurde het te lang voordat klager het rapport ontving. Tenslotte is klager van mening dat de marktwaarde vrij van huur en executiewaarde in verhuurde staat te veel van elkaar verschillen als gevolg waarvan de notaris het object niet heeft willen transporteren en klager extra kosten heeft moeten maken c.q. schade heeft geleden. Verweerder heeft niet gereageerd op verzoeken van klager het rapport aan te passen.

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

De door klager aangevoerde kritiekpunten, voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 1, zijn door verweerder voldoende weerlegd in het verweerschrift en ter zitting. Nu de onderhoudstoestand niet is gekwalificeerd als 'matig' of 'slecht' en er derhalve geen sprake was van direct noodzakelijke herstellkosten was verweerder niet gehouden om de onderhoudsstaat op pagina 15 van het taxatierapport in te vullen. Daarnaast is in het rapport expliciet opgenomen dat een bouwkundig onderzoek nodig is en het object onderhoud nodig heeft. Verweerder heeft in deze gehandeld conform de hierop van toepassing zijnde regelgeving.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 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 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. 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 waarderen object en de referentie-objecten voldoende inzichtelijk gemaakt en is een overzicht gegeven van de sterke en zwakke punten van het object zodat er voldoende duidelijkheid was over de onderbouwing van de taxatie en de grondslag van de waarderingen die zijn gemaakt. Het tuchtcollege kan verweerder volgen in zijn redenering 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. Nu klager haar stelling ten aanzien van het standpunt van de notaris niet nader heeft onderbouwd komt het tuchtcollege ook hier tot het oordeel dat verweerder heeft gehandeld conform de van toepassing zijnde regelgeving.

Ook de door klager aangevoerde kritiepunten voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 3 zijn door verweerder voldoende weerlegd in het verweerschrift en ter zitting nu verweerder uitgebreid heeft toegelicht hoe het verloop van procedure is geweest en welke vertragingen - een tweede bezichtiging, het ontbreken van stukken en een nadere toelichting aan NWWI - hebben geleid tot een wat langere dan gebruikelijke termijn voor het rapport definitief kon worden gemaakt.

Wellicht ten overvloede merkt het tuchtcollege op dat eventuele discussies met [bank] danwel de notaris buiten de reikwijdte van deze procedure vallen en derhalve buiten beschouwing blijven. Voor zover klager heeft aangegeven een schadevergoeding te wensen merkt het tuchtcollege op, gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak niet bevoegd te zijn hierover te beslissen.

Het tuchtcollege acht de klacht op basis van het voorgaande feitelijk ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

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