

Dossiernummer: 22491

Datum: 14 februari 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V.,

gevestigd te [plaats], vertegenwoordigd door A1,

hierna klager,

tegen:

B,

register taxateur te [plaats] bijgestaan door mr. C,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 november 2022, met vier bijlagen;
- de mail van klager van 14 december 2022;
- het verweerschrift van 3 januari 2023.

Het tuchtcollege heeft besloten dat de klacht zich leent voor schriftelijke afhandeling.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgesteld taxatierapport als onderdeel van een planschadeadvies van september 2022 voor het object [adres 1].

Klager heeft bij de gemeente een tegemoetkoming in de planschade aangevraagd vanwege schade in de vorm van waardevermindering is geleden door de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het zijdelings tegenover gelegen perceel [adres 2].

Klager stelt dat er een concept taxatierapport d.d. 5 augustus 2022 is opgesteld dat met het concept planschade advies is ontvangen. Vervolgens is het definitieve planschade advies ontvangen van de betreffende gemeente, met het concept taxatierapport als bijlage. Een definitief rapport is niet ontvangen.

Klager heeft een drietal klachtonderdelen aangevoerd:

Klachtonderdeel 1:

De taxateur heeft zelfstandig bepaald dat er op 5 augustus 2022 een hoorzitting wordt belegd en daarbij aangegeven dat de taxateur een opname en inspectie van het object [adres 1] zou willen doen. Er is meerdere keren richting de taxateur kenbaar gemaakt dat er pas een toelichting kan worden gegeven op het verzoek als alle relevante informatie beschikbaar is. De gevraagde gegevens zijn, ondanks dat de gemeente anders beweert, niet geleverd en de taxateur heeft zonder daarvan kennis te nemen zich op het standpunt gesteld dat deze niet relevant zijn. Belanghebbende heeft steeds aangegeven dat de taxateur welkom is voor een opname en inspectie van het object op het moment dat de volgens belanghebbende relevante informatie beschikbaar is. De taxateur heeft vervolgens zelfstandig besloten dat wordt volstaan met een geveltaxatie.

Klachtonderdeel 2:

Het taxatierapport bevat elementaire onjuistheden. De taxateur heeft nimmer schriftelijk geïnformeerd naar de kenmerken van het object [adres 1] met het verzoek om bijvoorbeeld een vragenlijst in te vullen. In het taxatierapport vermeldt de taxateur niet op welke manier er sprake is van voldoende objectinformatie om een taxatierapport te kunnen opstellen. De taxateur heeft nagelaten om de bouwtekening en de aanvraag omgevingsvergunning op te vragen en te raadplegen, ondanks dat de taxateur weet dat het object geheel nieuw gerealiseerd is in 2012. De taxateur heeft onvolledig en onzorgvuldig onderzoek gedaan en daardoor zijn er grove omissies in het rapport, zoals:

- Omschrijving woning met aangebouwde garage is onjuist;
- Omschrijving bouwaard vloeren, beton vermoedelijk is onjuist;
- Indeling van de woning is niet bekend, ten onrechte is uitgegaan van een gangbare indeling;
- Omschrijving van de bijgebouwen is eveneens onjuist.

Deze omissies hadden voorkomen kunnen worden wanneer verweerder de bouwtekening had geraadpleegd.

- Omschrijving van de voorzieningen is onjuist dan wel onbekend.
- Ook beschikte verweerder niet over informatie wat betreft de afwerking van het object, noch over het aantal kamers, badkamers en keukens.

Klachtonderdeel 3:

In het rapport wordt niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze er is gecorrigeerd voor het verschil tussen burgerwoning en bedrijfswoning. Het aspect van de ligging is niet betrokken in de vergelijking.

Uitgegaan wordt van 2.500 m² perceeloppervlak, maar hoe dit is bepaald is niet duidelijk. De maatvoering is niet bepaald conform de meetinstructie. Daarnaast ontbreekt onder meer de SWOT analyse.

De plausibiliteitsverklaring is afgegeven op basis van een concept rapport, bovendien is het een verouderde versie.

Gelet op vorenstaande zijn de conclusies in het taxatierapport onbetrouwbaar en onjuist en voldoet het taxatierapport niet aan de normen van een professionele taxatiedienst.

3. Het verweer

Namens verweerder wordt ingegaan op de voorgeschiedenis en de procedure. Aan de inspectie 'aan de gevel' is een langdurig proces vooraf gegaan waarin verweerder zijn uiterste best heeft gedaan om het object inwendig te kunnen bezichtigen.

Op 2 maart 2022 is klager (in de persoon van haar directeur A, hierna ook "klager") per mail verzocht om contact op te nemen voor het maken van een afspraak voor onder meer de opname van de woning en de situatie ter plaatse omdat klager telefonisch niet bereikbaar was. Klager heeft hierop verzocht alleen nog schriftelijk per brief te corresponderen. Ook gaf klager aan te wachten op informatie van de gemeente en vroeg hij om uitstel.

Op 14 juli 2022 is opnieuw telefonisch getracht een afspraak te maken. Klager heeft hierop gereageerd per brief van 17 juli 2022 met de mededeling dat hij in afwachting was van bij de gemeente opgevraagde documenten die volgens hem cruciaal zijn voor de beoordeling van de aanvraag. Daarop gaf de gemeente op 19 juli 2022 desgevraagd telefonisch aan dat de gevraagde informatie inmiddels aan klager was verzonden.

Vervolgens is per brief van 26 juli 2022, verzonden naar de postbus van klager en naar het privéadres, medegedeeld dat het tijdstip voor het opnemen van de situatie ter plaatse is bepaald op 5 augustus 2022 om 9.30 uur en is klager uitgenodigd daarbij aanwezig te zijn. Klager reageerde door middel van een sms-bericht, waarin hij verweerder adviseert kennis te nemen van correspondentie tussen klager en de gemeente 'om escalatie te voorkomen'. Van de gemeente begreep verweerder dat klager niet zal toestaan dat verweerder zijn erf betreedt en dat aanbellen wordt beschouwd als ongewenst en als inbreuk op zijn persoonlijke levenssfeer.

Gelet op het vorenstaande heeft de verweerder moeten volstaan met een opname van de woning en de situatie ter plaatse vanaf de openbare weg. Nu verweerder meerdere pogingen heeft gedaan om tot een afspraak voor inwendige inspectie, bevreedt de klacht hem. Verweerder begrijpt werkelijk niet welke gedraging van verweerder te dezen als laakbaar gezien zou kunnen of moeten en achten de klacht kennelijk ongegrond.

Volledigheidshalve gaat verweerder als volgt nog kort in op de door klager geformuleerde klachtonderdelen.

Klachtonderdeel 1

Dat verweerder zelfstandig heeft bepaald dat er op 5 augustus 2022 een inspectie zou worden gehouden is, zoals hiervoor geschetst, op zijn zachtst gezegd niet het hele verhaal. Verweerder heeft veel moeite gedaan om tot een afspraak te komen in overleg met klager. Hierbij heeft verweerder zich gehouden aan de in deze toepasselijke plaatselijke Procedureverordening planschade. Verweerder heeft moeten kiezen voor een geveltaxatie vanwege de handelwijze van klager. Verweerder valt in deze op geen enkele wijze iets te verwijten.

Klachtonderdeel 2

Als er al 'elementaire onjuistheden' in het taxatierapport zouden zitten, hetgeen verweerder nog niet is gebleken, is ook dat een uitvloeisel van de handelwijze van klager en valt verweerder op dit punt niets te verwijten.

Klachtonderdeel 3

Ook in dit klachtonderdeel wordt geklaagd over gebreken in het taxatierapport maar ook hier is dit een logisch uitvloeisel van de handelwijze van klager en valt verweerder op geen enkele wijze iets te verwijten.

Samengevat acht verweerder de klacht kennelijk ongegrond en verzoeken hij het tuchtcollege de klacht dienovereenkomstig af te doen.

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 Kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten een wettelijke taxatie. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door haar 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

Het tuchtcollege heeft bij de beoordeling van een klacht te toetsen of de taxateur zich bij het uitvoeren van de taxatiewerkzaamheden heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT en zich hierbij heeft gedragen zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend register taxateur mocht worden verwacht.

Zoals het tuchtcollege eerder heeft overwogen, strekt de omvang van de beoordeling van de tuchtklacht zich niet verder uit dan de taxatiewerkzaamheden en het daaruit voortvloeiende taxatierapport. Met name als het gaat om een wettelijke taxatie, waarbij tegen besluiten van de gemeente rechtsbescherming openstaat via de bestuursrechtelijke weg bij de bestuursrechter en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, past het tuchtcollege terughoudendheid om deze procedures niet ongewild te doorkruisen. Voorzover klachtonderdeel 1 ingaat op het plannen van een hoorzitting, overweegt het tuchtcollege dat dit buiten het onderhavige geding valt. Een hoorzitting beleggen behoort immers niet tot de taxatiewerkzaamheden.

Ten aanzien van de (interne) inspectie overweegt het tuchtcollege dat in de reglementen van NRVT een verplichting is opgenomen om een te taxeren pand inpandig te inspecteren. Het inspecteren van een object is immers een wezenlijk deel van de taxatie. De regelgeving maakt hierop echter een uitzondering. De Praktijkhandreiking Wonen stelt in artikel 4 dat in uitzonderlijke gevallen een beperktere inspectie kan plaatsvinden, in opdracht van of met toestemming van de opdrachtgever. In dat geval dient de register taxateur dit uitdrukkelijk in het taxatierapport te vermelden.

Een dergelijke uitzondering is hier aan de orde. De register taxateur heeft meerdere pogingen gedaan om een (interne) inspectie uit te voeren. Hieraan heeft klager meermalen – om hem moverende redenen – niet meegewerkt. Vervolgens heeft verweerder op door hem aangegeven datum, die hij met klager had gedeeld en waarvoor hij klager uitgenodigd heeft hierbij aanwezig te zijn, moeten volstaan met een (externe) inspectie. Klager had immers laten weten dat het betreden van het erf en het aanbellen door verweerder als ongewenst en als inbreuk op zijn persoonlijke levenssfeer.

Verweerder heeft in het Planschadeadvies, waarvan het taxatierapport een onlosmakelijk onderdeel vormt, uitgebreid toegelicht hoe de gang van zaken is geweest en eveneens dat in overleg met de gemeente, de opdrachtgever in deze, is overgegaan tot advisering.

Het tuchtcollege oordeelt dat de werkwijze van verweerder in overeenstemming is met wat van een redelijk handelend en redelijk bekwaam beroepsgenoot onder deze omstandigheden verwacht mocht worden. Daarom is de aan verweerder verweten gedraging niet tuchtrechtelijk verwijtbaar en is klachtonderdeel 1 ongegrond.

Ten aanzien van onderdeel 2, waarin klager heeft aangevoerd dat diverse omschrijvingen in het taxatierapport niet juist zijn, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Klager stelt dat verweerder hierbij uit had moeten gaan van de bouwtekeningen. Hiermee miskent klager dat de interne inspectie ook bedoeld is om na te gaan of de feitelijke situatie in het object overeenkomt met de bouwtekeningen. Nu klager verweerder niet heeft toegestaan om de situatie ter plaatse op te nemen, kan verweerder niet verweten worden dat hij is uitgegaan van een 'gangbare indeling', en niet heeft kunnen uitgaan van de feitelijke situatie zoals door hem opgenomen had kunnen worden.

Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

Het tuchtcollege overweegt ten aanzien van klachtonderdeel 3 dat ook op dat punt niet is gebleken dat het taxatierapport niet in overeenstemming is met de Reglementen van NRVT.

Verweerder geeft in het taxatierapport aan dat hij gebruik heeft gemaakt van de vergelijkende methode en dat er voldoende vergelijkbare burgerwoningen als referentie beschikbaar zijn. Verweerder heeft in het rapport aangegeven dat hij rekening gehouden heeft met een correctie voor het verschil. Daarmee is inzichtelijk dat verweerder dit in zijn vergelijking heeft meegenomen. De Reglementen schrijven niet voor dat dit punt cijfermatig inzichtelijk dient te worden gemaakt.

Omtrent de meetinstructie overweegt het tuchtcollege dat verweerder, omdat hij noch het erf noch de woning heeft kunnen betreden, het object niet heeft kunnen inmeten. Een logisch uitvloeisel hiervan is dat verweerder de meetinstructie niet heeft kunnen volgen.

Een SWOT-analyse is geen vereiste op grond van de Reglementen en is evenmin opgenomen in de Praktijkhandreiking Wonen.

Omtrent de plausibiliteitsverklaring overweegt het tuchtcollege dat op grond van de Praktijkhandreiking Wonen een dergelijke verklaring is opgenomen ter bevordering van het vier-ogen-principe. Bij een wettelijke taxatie kan deze toets daarom achterwege blijven. Onder deze omstandigheden kan het gebruik van een ander model dan opgenomen in de modelrapportage, niet aangemerkt worden als tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

Ook klachtonderdeel 3 is derhalve ongegrond.

Gelet op al het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

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