

Dossiernummer: 23511

Datum: 4 juli 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

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 februari 2023, met bijlagen;
- toelichting op de klacht van 28 februari 2023;
- het verweerschrift van 2 april 2023.

Tijdens de hoorzitting van 22 mei 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- 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 op 23 januari 2023 in opdracht van klager en haar ex-partner opgestelde taxatierapport van de woning aan de [adres].

Aanleiding voor het taxatierapport was de opdracht van het Gerechtshof [plaats], waarin is bepaald dat de echtelijke woning door drie taxateurs gewaardeerd diende te worden. De drie taxateurs hebben de marktwaarden gesteld op € 375.000 (door verweerder), € 370.000 en € 420.000.

Verweerder heeft zich volgens klager duidelijk laten beïnvloeden door een derde partij tijdens de taxatie, het zou daarbij niet gaan om de schijn van beïnvloeding maar directe beïnvloeding. Ook de tweede taxateur zou direct beïnvloed zijn door de ontvangen informatie.

Bij het nalezen van beide taxatierapporten blijkt volgens klager duidelijk dat is gezocht naar mogelijkheden om de waarde te drukken.

De eerste taxateur heeft de taxatieopdracht teruggegeven vanwege beïnvloeding nadat klager niet bij de inspectie werd toegelaten.

Ter zitting heeft klager toegelicht dat haar ex-schoonvader bij de inspectie aanwezig was en daarbij allerlei informatie heeft verstrekt, terwijl hij daartoe niet bevoegd was. Ook zouden de andere taxateurs hebben gezegd dat verweerder ontvankelijk zou zijn geweest voor die beïnvloeding.

3. Het verweer

Verweerder reageert op de brief van 10 februari 2023 waarin klager een aantal zaken heeft benoemd.

De situatie rond de nutsvoorzieningen. Tijdens de inspectie heeft de ex-schoonvader toegelicht hoe het zit met de aansluitingen van de nutsvoorzieningen. Bij twee onder een kapwoningen gelegen in het buitengebied wordt regelmatig met tussenmeters gewerkt. In het bouwkundig rapport staat op pagina 3 uitgelegd hoe het zit met de nutsaansluitingen. Het bouwkundig rapport is opgesteld door Woningsschouw en als bijlage bij het taxatierapport gevoegd. Er is geen sprake van beïnvloeding door de ex-schoonvader.

De clausule van eerste recht van koop staat vermeld in de akte van Verdeling Registergoed van 13 mei 2011. In het taxatierapport onder onderdeel G heeft verweerder hiernaar verwezen. De akte is als bijlage bij het taxatierapport gevoegd. Er is geen sprake van beïnvloeding door de ex-schoonvader.

Over de financiële clausule waar de ex-schoonvader recht op zou hebben, stelt verweerder dat niet van belang is hoe de woning gefinancierd is. Er is geen sprake van beïnvloeding door de ex-schoonvader.

Ten aanzien van de negatieve punten die de ex-schoonvader genoemd heeft, wijst verweerder op onderdeel I van het taxatierapport, waar naar het bouwkundige rapport wordt verwezen, dat ook als bijlage is bijgevoegd.

Tot slot meldt verweerder dat hij beide opdrachtgevers niet kent of gesproken heeft, en hij er dan ook geen enkele reden, motivatie of belang bij heeft om – zoals klager stelt – ‘de waarde te drukken’. Verweerder is van mening dat hij conform de gedrags- en beroepsregels van NRVT heeft gehandeld.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- Praktijkhandreiking Wonen van 15 september 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 en Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als (mede)opdrachtgever van het taxatierapport aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in het kader van het verrichten 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

Het tuchtcollege stelt voorop dat de door verweerder aan de woning toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie 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. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan waar een opdrachtgever op had gehoopt of zoals door een andere taxateur is bepaald, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Dat verweerder zich zou hebben laten beïnvloeden door de ex-schoonvader van klager is het tuchtcollege niet gebleken. Dat de ex-schoonvader gepoogd heeft verweerder van informatie te voorzien die – mogelijk – gekleurd was, is niet uit te sluiten. Echter, verweerder heeft gemotiveerd toegelicht hoe hij de door hem bij de taxatie gebruikte informatie aan de hand van geschreven bronnen heeft geverifieerd en deze in en bij het taxatierapport heeft opgenomen. Ook van belangenverstrengeling is niet gebleken. Verweerder heeft onweersproken gesteld dat hij klager en de ex-partner niet kent en nooit heeft gesproken, en geen enkele aanleiding had om één van beiden te bevoordelen.

Ten aanzien van de gebruikte referenties heeft verweerder in het taxatierapport voldoende onderbouwd hoe hij tot de keuze van de referentiepanden is gekomen en hoe hij aan de hand van analyse van de referenties tot de marktwaarde is gekomen. 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 de taxatie, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

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 4 juli 2023 door het tuchtcollege NRVT.