

Dossiernummer: 23521

Datum: 20 oktober 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

A.,

wonende te ,

klager

tegen

B.,

register taxateur,

gevestigd te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 maart 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 mei 2023, met bijlagen
- de reactie van klager op het niet-ontvankelijkheidverweer van 19 juni 2023.

Tijdens de hoorzitting van 8 september 2023 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. (partner);
- verweerder, alsmede D. (gemachtigde).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

Klager en zijn partner zijn eigenaar van de woning gelegen aan de [adres]. Klager heeft, met zijn partner, de woning gekocht van zijn moeder om geld vrij te maken zodat moeder zorg in kon kopen en langer in de woning kon blijven wonen. Klager heeft geen opdracht gegeven tot de taxatie. Er lagen al

twee door NWWI gevalideerde taxaties en klager is niet door verweerder benaderd. Verweerder heeft, op 8 maart 2023, een geveltaxatie uitgebracht. Het door verweerder opgestelde rapport is ingebracht in een procedure bij de rechtbank:

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. verweerder doet een geveltaxatie terwijl dit niet is toegestaan; klager is niet benaderd;
2. verweerder stelt dat het rapport is opgesteld in het kader van de afwikkeling van een erfenis, terwijl moeder nog niet overleden was en bovendien is het rapport vervolgens ingebracht in een procedure voor de rechtbank;
3. verweerder doet aannames ten aanzien van de staat van onderhoud van de woning, terwijl verweerder niet binnen is geweest in de woning;
4. verweerder heeft geen contact gezocht met de taxateurs die eerdere rapporten hebben opgesteld;
5. er staan fouten en onjuistheden in het taxatierapport.

3. Het verweer

Verweerder heeft een opdracht tot taxatie ontvangen van de heer E., zoon van moeder. In de opdracht is opgenomen dat het doel van de taxatie het afwickelen van een erfenis was. Door de opdrachtgever is aangegeven dat toegang tot de woning niet tot de mogelijkheden behoorde in verband met familiale onenigheid. Verweerder heeft bij de inspectie geconstateerd dat de luxaflex potdicht zat en op aanbellen werd niet gereageerd.

Verweerder voert primair aan dat klager niet ontvankelijk dient te worden verklaard, nu klager geen belanghebbende is. De koopovereenkomst tussen moeder en klager is door de bewindvoerder van moeder vernietigd wegens misbruik van omstandigheden. Dit is inmiddels door de rechtbank [regio] in een procedure bekrachtigd. Volgens de rechtbank kan in het midden blijven of een te lage prijs voor de woning is betaald en of moeder wilsonbekwaam was. Volgens verweerder is klager dus geen eigenaar van de woning en kan hij, als niet belanghebbende, niet ontvangen worden in de klacht.

Ook het feit dat het rapport zou zijn ingebracht in een procedure voor de rechtbank geeft geen aanleiding klager als belanghebbende te beschouwen, nu in deze zaak geen sprake is van een schadevergoedingsclaim.

Mocht het tuchtcollege desondanks van mening zijn dat klager ontvankelijk is, dan dient de klacht ongegrond te worden verklaard.

Verweerder was er niet van op de hoogte dat er reeds twee eerdere rapporten waren opgemaakt, maar dit maakt niet dat er geen derde rapport mag worden opgemaakt.

Het is in beginsel wel toegestaan een geveltaxatie op te stellen. Verweerder erkent echter dat zij zich inmiddels heeft gerealiseerd dat in dit verband van de taxateur een actievere houding wordt verwacht, bijvoorbeeld bij het benaderen van de eigenaar van het object. Zij biedt hiervoor haar excuses aan klager.

Verweerder geeft voorts aan dat sprake is van een tweetal slordigheidjes in het rapport. Inmiddels heeft zij deze aangepast in het rapport. Als klager dit wenst, zal zij hem een nieuw rapport doen toekomen.

Ten aanzien van de staat van de woning heeft verweerder zich gebaseerd op de stamkaart van 2005, informatie van opdrachtgever en eigen waarneming. In het rapport heeft verweerder genoegzaam vermeld en onderbouwd waar de informatie vandaan kwam c.q. op was gebaseerd. Verweerder heeft bovendien vermeld dat het een geheel te moderniseren woning betrof

Opdrachtgever heeft het doel van de taxatie aangegeven en verweerder mocht hiervan uitgaan. Dat geen sprake was van een erfenis is verweerder pas achteraf gebleken. Ook was verweerder er niet van op de hoogte dat het rapport zou worden ingebracht in een juridische procedure.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig vanaf 1 januari 2023;

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt in artikel 9 dat een klacht kan worden ingediend door een belanghebbende, in artikel 1. lid 1. onder b gedefinieerd als: 'degene die een belang heeft bij het handelen of nalaten van de beklagde waartegen de klacht is gericht'.

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van verweerder. Klager is weliswaar niet de opdrachtgever van het taxatierapport, maar uit het klachtdossier blijkt dat klager partij was in de procedure bij de rechtbank en dat het rapport is ingebracht in deze procedure, ter onderbouwing van het feit dat bij de koop sprake zou zijn geweest van misbruik van omstandigheden. Hiermee heeft klager een belang dat (mede) voortvloeit uit het onderhavige taxatierapport en kan hij aangemerkt worden als belanghebbende als bedoeld in het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT en is hij daarom ontvankelijk in zijn klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder overwogen, dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of de taxateur 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 dat er hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd.

Dat twee andere rapporten op een andere waarde zijn uitgekomen, maakt nog niet dat de waardering onjuist tot stand is gekomen.

Klager heeft een klacht ingediend, omdat verweerder geen rapport had mogen uitbrengen nu er al twee, NWWI gevalideerde, rapporten lagen, het rapport diverse fouten en onvolledigheden bevatte, het uitbrengen van een geveltaxatie niet is toegestaan en het naar de opvatting van klager niet mogelijk is om een oordeel te geven over de staat van de woning als de taxateur niet in de woning is geweest. Verweerder heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen deze klachtonderdelen.

Art 11 van het RGB bepaalt als fundamenteel beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid dat een register taxateur autonoom, onafhankelijk, uitsluitend op grond van eigen afweging zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde dient te komen. Het is dan ook terecht dat verweerder geen contact heeft opgenomen met eerdere taxateurs van de woning.

Het tuchtcollege kan klager volgen in zijn stelling dat een geveltaxatie – in principe - niet is toegestaan. In het kader van een professionele taxatiedienst dient onder meer zorgvuldig onderzoek te worden gedaan en moeten de bevindingen in een taxatierapport worden vastgelegd. Bij een geveltaxatie is in pandige inspectie veelal niet mogelijk. Hierdoor kan taxateur dus niet voldoen aan de inspectievereisten.

In de praktijk zijn er echter situaties denkbaar waarin een taxateur, tijdens het uitvoeren van de taxatieopdracht, constateert dat een woning niet van binnen kan worden getaxeerd. In die gevallen hoeft de taxateur de taxatie niet te staken. Als de taxateur er alles aan heeft gedaan de woning van binnen en buiten te inspecteren en dat toch niet is gelukt, kan de taxateur volstaan met een expliciete vermelding hiervan in het taxatierapport. Bij het bepalen van de waarde van de woning kan de taxateur in dat geval uitgangspunten hanteren voor wat betreft de gebruiksoppervlakte, inhoud, indeling en onderhoudstoestand van de woning. In het onderhavige geval heeft verweerder erkend niet voldoende inspanningen te hebben verricht om de eigenaar van de woning te informeren over de taxatie. Zij heeft hiervoor haar excuses aangeboden.

Ten aanzien van de door klager genoemde onvolkomenheden in klachtonderdeel 2 en 3 is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder in dit kader mocht afgaan op de mededelingen van haar opdrachtgever ter zake, de gebruikte stamkaart uit 2005 en de inspectie. In het rapport is voldoende duidelijk weergegeven en onderbouwd op welke uitgangspunten verweerder zich heeft gebaseerd.

De in het rapport voorkomende onjuistheden zijn door verweerder inmiddels gecorrigeerd. Verweerder heeft toegelicht dat deze wijzigingen ondergeschikt waren en geen invloed hadden op de waardering van de woning.

Alles overwegende is het tuchtcollege van oordeel dat er geen sprake is van het hanteren van evident onjuiste uitgangspunten bij het opstellen van het taxatierapport. Niet elke fout of slordigheid levert een tuchtrechtelijk verwijt op. Verweerder had zorgvuldiger te werk kunnen gaan ten aanzien van enkele feitelijkheden. Van zodanig klachtwaardig gedrag dat daarvoor verweerder tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, is het tuchtcollege echter niet gebleken.

Wel is verweerder – zoals door haar erkend - niet zorgvuldig genoeg te werk gegaan bij de geveltaxatie. Het tuchtcollege acht de klacht dan ook gegrond voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 1. Het tuchtcollege zal echter niet overgaan tot het opleggen van een maatregel. Het college is van oordeel dat het gedrag van verweerder, gezien de omstandigheden waaronder de taxatie heeft plaatsgevonden en het feit dat verweerder haar excuus heeft aangeboden en verder bereid was het rapport aan te passen, niet dusdanig onzorgvuldig is dat een maatregel moet volgen.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND

Legt geen maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 20 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT.