

Dossiernummer: 23533

Datum: 13 oktober 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

klager,

wonende te [plaats],

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

bijgestaan door mr. C, werkzaam bij [D],

verweerder.

1. Ingekomen stukken

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 6 juni 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 juli 2023;
- de aanvulling op het klaagschrift van 16 juli 2023, met bijlagen;
- de reactie van mr. C (dupliek) van 18 juli 2023;
- de door klager op 23 augustus 2023 ingediende stukken (foto's van de schade aan de zolderdeur).

Tijdens de hoorzitting van 1 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, vergezeld door zijn zoon, A1;
- verweerder, vergezeld door mr. C.

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

2. De klacht

De klacht ziet op het door verweerder op 19 april 2023 uitgebrachte taxatierapport met betrekking de woning van klager. Als doel van de taxatie heeft verweerder in het rapport vermeld: *'het betreft erfenis'*.

Klager wijst erop dat diverse onderdelen van de woning grote gebreken vertonen. Hij noemt gebreken aan de binnen- en buitendeuren, ramen, binnen- en buitenschilderwerk, boeiboorden, hang- en sluitwerk, wanden, plafonds, keuken, verwarmingsinstallatie, garage en dak. Daarnaast is er sprake van schimmelvorming op alle kamers op de eerste verdieping en in het trappgat naar de tweede etage. Verweerder heeft de staat van deze onderdelen en de algehele bouwkundige toestand van de woning volgens klager ten onrechte in het rapport als 'redelijk' aangemerkt. Het klopt ook niet dat, zoals in het rapport staat, binnen een periode van vijf jaar geen kosten aan onderhoud wordt verwacht.

Verder heeft verweerder de energielabels van de referentiepanden niet goed vergeleken met de woning van klager, heeft hij ten onrechte vermeld dat de cv-ketel van 1999 is terwijl dat 1989 moet zijn en is de staat van het direct aangrenzende perceel (waarop sloopauto's en aanhangers met brandbare materialen staan, veel tuinafval en andere rommel aanwezig is en ook een keet met ramen op één meter afstand van het perceel van klager) niet goed meegenomen bij het onderwerp 'bedreigingen' in het rapport.

Klager vraagt zich verder af waarom in de modelwaarderapporten van [organisatie] niet dezelfde panden zijn opgenomen als de referentiepanden die verweerder uit Archief [brancheorganisatie] heeft gehaald.

Alle fouten in het rapport zijn volgens klager mede van invloed op de waarde van de woning. Als gevolg van het grote aantal fouten in het rapport is de door verweerder vastgestelde marktwaarde van € 360.000,00 niet juist. Het pand is in 2022 voor de WOZ nog gewaardeerd op € 250.000,00.

Verweerder heeft enkele fouten toegegeven, maar weigert de waarde aan te passen. Hij wil ook niets inhoudelijk op schrift zetten en weigert verdere vragen te beantwoorden. Hiermee stelt verweerder zich volgens klager niet transparant op. Ook heeft verweerder meermaals contact gehad met klagers stiefzoon, waarbij zij gesproken hebben over de totstandkoming van het taxatierapport. Hieruit blijkt dat verweerder niet integer heeft gehandeld.

Klager heeft zijn klacht onderbouwd met een groot aantal foto's en transcripties van telefoongesprekken. Hij verzoekt het tuchtcollege om het rapport te vernietigen.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat het rapport slordigheidsfouten bevat. Hij had het binnen- en buitenschilderwerk als matig moeten aanmerken en heeft het bouwjaar van de cv-ketel verkeerd ingevuld. Dat hij in het rapport heeft opgenomen dat binnen vijf jaar geen onderhoud wordt verwacht, is ook een slordigheid. Ten aanzien van de staat van onderhoud van andere onderdelen van de woning blijft verweerder erbij dat deze als redelijk moet worden aangemerkt. Als er één gebroken raam, één beschadigde deur, of één kozijn met houtrot is, wil dat nog niet zeggen dat de staat van deze onderdelen als geheel niet als redelijk kunnen worden beschouwd.

Dat hij fouten heeft gemaakt, heeft verweerder ook eerder aan klager toegegeven en hij heeft daarbij aangeboden om het rapport op die punten aan te passen. De fouten hebben echter geen invloed op de waarde van de woning. Klager verkeert volgens verweerder ten onrechte in de veronderstelling dat de onderhoudskosten direct in mindering kunnen worden gebracht op de marktwaarde van de woning.

Met betrekking tot de energielabels van de referentiepanden merkt verweerder op dat hij deze als vergelijkbaar met het pand van klager heeft aangemerkt omdat het pand van klager geen energielabel heeft. Verweerder maakt dan een vergelijking op basis van de toegepaste duurzaamheidsmaatregelen en past hier eventueel de waarde op aan. Volgens verweerder heeft hij gebruik gemaakt van de goede referentieobjecten.

Verweerder voert verder aan dat hij een aantal malen een uitgebreide telefonische toelichting op het rapport heeft gegeven en dat hij ook nog een keer per e-mail vragen heeft beantwoord. Hij betwist dan ook dat hij niet transparant is geweest. Met de stiefzoon van klager heeft hij slechts één keer telefonisch contact gehad. De stiefzoon heeft hem na het uitbrengen van het rapport opgebeld om te zeggen dat

hij het eens was met de door verweerder vastgestelde waarde. Dat heeft verweerder voor kennisgeving aangenomen.

De WOZ-waarde van de woning wordt op een andere manier berekend dan de marktwaarde. Deze twee waardes kunnen dan ook volgens verweerder niet met elkaar vergeleken worden.

Al met al is verweerder van mening dat hij op juiste wijze de waarde heeft bepaald en daarbij heeft gehandeld als een redelijk handelend en vakbekwaam taxateur.

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 9 december 2021;
- het Reglement Definities van 17 juni 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 opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder 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

Het tuchtcollege stelt voorop dat aan het verzoek van klager om het rapport te vernietigen, niet kan worden voldaan. Het tuchtcollege is namelijk slechts bevoegd om de maatregelen genoemd in artikel 17.4 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT op te leggen.

Aan de hand van de door klager overgelegde foto's en de erkenning van verweerder, is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder de staat van onderhoud op onderdelen niet juist in het rapport heeft weergegeven. Ook had verweerder beter moeten uitleggen waarom hij bepaalde bouwkundige onderdelen als redelijk aanmerkte, terwijl er toch zichtbare gebreken aanwezig waren.

Dat verweerder, zoals hij tijdens de hoorzitting opmerkte, bij het zoeken naar referenties wél de daadwerkelijke onderhoudsstaat van de woning voor ogen had en de referentiepanelen in het rapport ook met de juiste staat van de woning van klager heeft vergeleken, kan zo zijn, maar dit blijkt niet uit het rapport. Dat geldt ook voor de wijze waarop verweerder tot de conclusie is gekomen dat referentiepanelen wat betreft de energielabels vergelijkbaar zijn met de woning van klager. Een toelichting daarop ontbreekt. Het rapport voldoet op deze punten niet aan de vereisten van zorgvuldigheid en transparantie.

Afgezien van het bovenstaande is echter niet gebleken dat het rapport onjuistheden bevat en dat verweerder bijvoorbeeld de verkeerde referentieobjecten heeft uitgekozen of dat hij de deze niet goed heeft vergeleken met de woning van klager. Verweerder heeft, met uitzondering van de onderhoudsstaat, voldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij de verschillen in de vergelijking heeft meegewogen. Ook heeft verweerder de situatie van het naast de woning van klager gelegen perceel benoemd (onder M). Al is dit niet in de bewoordingen die klager graag in het rapport had gezien, dit betekent niet dat verweerder hier een fout heeft gemaakt. De toestand van het naastgelegen perceel betreft daarbij een subjectief gegeven, dat niet van invloed hoeft te zijn op de waarde van de woning van klager.

Dat in de modelwaarderapporten van [organisatie] niet dezelfde panden zijn opgenomen als de referentiepanden die verweerder uit Archief [brancheorganisatie] heeft gehaald, is een omstandigheid waarop verweerder, zoals hij ook in het rapport heeft opgemerkt geen invloed heeft aangezien deze rapporten geautomatiseerd tot stand komen. Verweerder heeft ook in de modelwaarderapporten per woning voldoende toegelicht in hoeverre deze vergelijkbaar is met de woning van klager.

Het tuchtcollege volgt verweerder verder in zijn stelling dat, als hij de juiste onderhoudsstaat wel in het rapport had opgenomen en daarbij een schatting van de onderhoudskosten zou hebben gemaakt, deze kosten niet direct in mindering zouden zijn gekomen op de marktwaarde van de woning. Dat de marktwaarde van de woning op een veel hoger bedrag is gesteld dan de WOZ-waarde een jaar eerder, valt verweerder evenmin te verwijten. Het bepalen van de WOZ-waarde vindt op een geheel andere, modelmatige wijze plaats en is niet te vergelijken met het vaststellen van de marktwaarde van een woning in een taxatierapport als door verweerder opgesteld. Verweerder hoeft, gelet hierop, ook niet in het rapport uit te leggen hoe hij tot een hogere waarde komt dan de WOZ-waarde. Daarnaast is de peildatum van de WOZ-waarde altijd per 1 januari van het voorgaande jaar.

Klager verwijt verweerder ook dat hij niet integer heeft gehandeld omdat hij meermalen contact met klagers stiefzoon heeft gehad en daarbij gesproken heeft over de wijze van totstandkoming van de waarde van de woning. Verweerder heeft aangevoerd dat hij slechts één keer contact heeft gehad met de stiefzoon nadat het rapport was uitgebracht. Uit de overgelegde stukken kan het tuchtcollege niet opmaken dat verweerdens stelling op dit punt onjuist is. Het verwijt dat verweerder heeft samengespannen met de stiefzoon van klager en, zoals klager tijdens de hoorzitting meedeelde, altijd al van plan is geweest een “vals” rapport te schrijven, is door klager verder niet onderbouwd en is ook op geen enkele wijze gebleken.

Evenmin is het als klachtwaardig aan te merken dat verweerder geen uitgebreide schriftelijke antwoorden heeft gegeven op de door klager aan hem gestelde vragen. Er is geen regel die verweerder hiertoe verplicht.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat de klacht gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond moet worden verklaard.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat de taxateur in een familiair gevoelige situatie als de onderhavige, waarbij het rapport moest worden uitgebracht in verband met een erfeniskwestie, extra zorgvuldig en transparant te werk moet gaan. Dit omdat een taxatierapport dat niet aan die eisen voldoet, gemakkelijk aanleiding kan geven tot onenigheid tussen de erfgenamen, zoals ook hier het geval is. Ook is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder uit eigen beweging het rapport had moeten aanpassen op de door hem erkende slordigheden. Dat klager hier geen prijs op stelde omdat de waarde niet zou worden aangepast, is in dit verband niet relevant.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het rapport een aantal, niet zwaarwegende slordigheden bevat ten aanzien waarvan verweerder wel een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, dat het rapport verder aan de regels voldoet en dat een en ander afwegende het opleggen van de maatregel van waarschuwing passend is.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND en gedeeltelijk ONGEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 13 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT.