

Dossiernummer: 23536

Datum: 12 oktober 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 26 juni 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 juni 2023;
- mail van verweerder van 30 augustus 2023, met bijgevoegd een verkoopadvies uit juni 2022.

Tijdens de hoorzitting van 15 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;
- 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 5 augustus 2022 opgestelde taxatierapport van de woning aan de [adres]. Dit rapport is opgesteld in opdracht van de ex-partner van klager. Klager is mede-eigenaar van de woning.

Klager stelt het navolgende.

1. In het taxatierapport van verweerder zijn de gegevens van het bouwtechnische keuringsrapport van 9 maart 2022 niet meegenomen evenals de na de verbouwing ontstane constructieve gebreken.
2. Klager stelt dat vakbekwaamheid, objectiviteit, integriteit, transparantie, onafhankelijkheid en zorgvuldigheid ontbreekt.
3. In het taxatierapport stelt verweerder de marktwaarde op € 460.000, terwijl de modelwaarden uitkomen op € 425.000 en € 425.652. Vanwege dit grote verschil had klager meer toelichting en transparantie verwacht. Daardoor is geen sprake van zorgvuldigheid.
4. Het taxatierapport van verweerder is gevalideerd en daarmee opgenomen in de landelijke database van het NWWI. Daarmee heeft de waarde invloed op latere waarderingen.

Door de taxatie is financiële schade ontstaan. Er is geen reële waardering vastgelegd. In de complexe scheiding heeft deze taxatie onnodig het scheidingsproces verlengd waardoor de kosten van een advocaat en uitkoop voor klager zijn verhoogd.

Ter zitting heeft klager toegelicht dat zij twijfelt aan de vakbekwaamheid van verweerder. Hij had volgens klager kunnen zien dat de constructie door de verbouwing was aangetast en verweerder had de herstellkosten mee moeten nemen in het taxatierapport.

3. Het verweer

Verweerder heeft als volgt gereageerd op de klacht.

Er zijn twee taxatierapporten opgemaakt van [adres]. Eén door de tweede taxateur en een gevalideerd taxatierapport, opgemaakt door verweerder.

Vanaf het allereerste contact heeft klager verweerder, wellicht onbewust, proberen te beïnvloeden. Mede daarom was het niet de bedoeling dat klager mee zou lopen tijdens de opname. De zuster van klager was samen met een vriend van de opdrachtgever, bij de opname aanwezig.

Na het opmaken van het taxatierapport kreeg verweerder de beschikking over een bouwkundig rapport van een keuring, uitgevoerd in maart 2022. De inhoud van het rapport wordt deels door verweerder betwist en kwam deels overeen met zijn bevindingen.

Een offerte van € 5.800 heeft verweerder pas na het opmaken van zijn taxatierapport ontvangen. Hieruit bleek dat een stalen balk diende te worden geplaatst om de gevolgen van een verwijderde draagmuur te ondervangen.

Vanwege de afwijkende marktwaarden in beide rapporten heeft de rechter beide taxateurs de opdracht gegeven met elkaar te overleggen en te bekijken of zij tot een bindende marktwaarde konden komen. Aanvankelijk heeft verweerder aangegeven zijn taxatiewaarde met € 5.800 te verlagen, zijnde het bedrag van de offerte, omdat verweerder bij de waardering van de woning geen rekening had gehouden met voornoemde kostenpost. Vervolgens zijn de tweede taxateur en verweerder op verzoek van de rechter op basis van wederzijdse argumenten tot een bindende marktwaarde gekomen zijnde € 440.000. Dit is door de tweede taxateur per email op 13 december 2022 bevestigd.

Ter zitting heeft verweerder erkend dat hij de directe kosten van herstel van de constructiefout, ontstaan door het weghalen van een tussenmuur, in het taxatierapport had moeten opnemen.

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 1 januari 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitvoeren van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

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

De klacht ziet 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 een register taxateur in een taxatierapport alleen informatie kan opnemen waarover hij redelijkerwijs kan beschikken. Dat kan informatie zijn die is verkregen van de opdrachtgever of andere belanghebbenden, of informatie die is verkregen door eigen recherche en door de inspectie.

Vaststaat dat verweerder op het moment waarop het taxatierapport werd uitgebracht niet de beschikking had over een eerder opgemaakt bouwtechnisch rapport. Dit rapport is hem niet verstrekt door de opdrachtgever, de klager of hun advocaten.

Het tuchtcollege stelt echter vast dat verweerder tijdens de inspectie door klager is gewezen op het weghalen van een muur tussen twee slaapkamers. Dit had voor verweerder aanleiding moeten zijn om nadere vragen te stellen c.q. nadere recherche te plegen, bijvoorbeeld door de eigenaars hiernaar te vragen of de aankoopbrochure te raadplegen.

Verweerder heeft erkend dat hij tijdens de inspectie heeft geconstateerd dat een - dragende - muur was weggehaald. Hij heeft daarbij vastgesteld dat geen adequate maatregelen waren genomen om deze constructiewijziging op te vangen. Verweerder heeft eveneens erkend dat hij hiervan geen melding heeft gemaakt in zijn taxatierapport. Evenmin heeft hij dit gegeven meegenomen in de waardering. Na een later gevoerd overleg met de tweede taxateur heeft verweerder de door hem vastgestelde marktwaarde verlaagd met het bedrag genoemd in de offerte terzake de herstelwerkzaamheden.

Het tuchtcollege oordeelt dat van een register taxateur mag worden verwacht dat waarneembare of te verwachten problemen met de constructie van het getaxeerde object, klip en klaar worden vermeld in een taxatierapport met daarin opgenomen een raming van de herstellkosten. Door dit na te laten is het taxatierapport niet met voldoende zorgvuldigheid en transparantie tot stand gekomen en strijdig met artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Klachtonderdeel 1 is gegrond voor wat betreft de zorgvuldigheid en transparantie.

Dat hierbij de door klager bij klacht 2 genoemde andere fundamentele beginselen zijn geschonden, is door klager onvoldoende onderbouwd, althans is niet aannemelijk geworden.

Dat verweerder meer toelichting had moeten geven vanwege het grote verschil met de modelwaarden heeft het tuchtcollege niet kunnen vaststellen. In het taxatierapport heeft verweerder toegelicht dat hij van enkele van de door de modelwaarde aangegeven referenties niet over informatie beschikt. Bij de andere woningen heeft hij aangegeven op welke punten deze afwijken van het getaxeerde object. Hiermee heeft verweerder voldoende toelichting gegeven op de modelwaarden.

Klachtonderdeel 3 is daarmee ook ongegrond.

In klachtonderdeel 4 stelt klager dat de waardering van verweerder is opgenomen in de database van het NWWI en daarmee invloed heeft op latere waarderingen. In dat verband overweegt het tuchtcollege dat marktwaarden niet door NWWI gepubliceerd worden en – wat hier ook van zij – de geldigheid van een taxatierapport 6 maanden is en sinds het opstellen van het taxatierapport inmiddels meer dan 6 maanden zijn verstreken.

Klachtonderdeel 4 is ongegrond.

Voorzover klager heeft gesteld dat financiële schade is ontstaan door het uitbrengen van het onderhavige taxatierapport, merkt het tuchtcollege op dat deze vordering valt buiten het bestek van deze procedure en het college daarover geen oordeel kan geven.

Gelet op het vorenstaande oordeelt het tuchtcollege dat, nu één of meer klachtonderdelen zijn gegrond, de klacht gegrond wordt verklaard. Gelet op de aard en ernst van het geconstateerde acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel. Dat een dragende muur is weggehaald zonder het treffen van constructieve maatregelen mag simpelweg in een rapport niet ontbreken.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder de maatregel van een BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 12 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT.