

Dossiernummer: 24601

Datum: 15 juli 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A, bijgestaan door A1

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:

- klacht van 31 januari 2024, met drie bijlagen;
- verweerschrift van 14 maart 2024, met drie bijlagen;
- repliek van 15 april 2024, met vier bijlagen;
- dupliek van 6 mei 2024.

Tijdens de hoorzitting van 13 juni 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, digitaal via TEAMS;
- verweerder, in persoon.

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

2. De klacht

De klacht betreft de taxatie van een woning d.d. 28 december 2022 met als doel inzicht verkrijgen in de marktwaarde daarvan in verband met verkoop door de erfgenamen. Daarbij heeft verweerder de woning voor zijn opdrachtgever (een familielid van klager) getaxeerd op € 125.000 vóór verbouwing en € 240.000 na verbouwing. Klager was bij de inspectie van verweerder aanwezig. Klager heeft met zijn klacht een tweede taxatierapport van een andere taxateur meegestuurd, waarin op 5 juni 2023 (tevens waardepeildatum), de woning wordt gewaardeerd op € 180.000 vóór en eveneens € 240.000 na verbouwing.

Klachtonderdeel 1: verweerder heeft de woning in december 2022 getaxeerd op € 125.000 terwijl hij mondeling heeft aangegeven in mei 2022 dat hij de woning heeft getaxeerd op € 110.000. Alleen de WOZ-waarde is al € 267.000. Volgens klager is dat bewust gebeurd zodat een van de executeurs de woning voor een laag bedrag kon kopen.

Klachtonderdeel 2: door het taxatierapport van verweerder was een tegentaxatie nodig die wel is gevalideerd, waarbij een waarde van € 180.000 is getaxeerd. Een groot verschil met de waardering van verweerder.

Ook wijst klager erop dat het bouwkundig rapport van 2022 – waarop de taxateur zich mede heeft gebaseerd - niet serieus kan worden genomen.

Hetzelfde kantoor heeft in 2020 ook een bouwkundig rapport opgesteld. De verbouwingkosten bedroegen toen nog maar € 40.000. Dat de kosten twee jaar later ineens € 132.000 zijn, kan volgens klager niet kloppen. Klager denkt dat er is gesjoemeld met de bouwkundige rapporten. Klager heeft van de tweede taxateur begrepen dat wat wordt geïnvesteerd in de woning, bij de waarde moet worden opgeteld.

3. Het verweer

Verweerder verklaart het absoluut niet eens te zijn met de klacht. Hij heeft als gecertificeerd taxateur een objectief advies gegeven betreffende de staat en ligging van de woning. Hij verwijst hierbij naar het technische keuringsrapport van 5 december 2022 waarin de bouwkundige staat is beschreven. Veel onderdelen van de woning zijn als slecht tot zeer slecht beoordeeld. Hieruit blijkt dat veel moet worden verbouwd voor een bedrag van € 132.115. De waarde na verbouwing is bij verweerder hetzelfde als in het andere taxatierapport.

Vanwege de slechte staat van de woning is verweerder uitgekomen op een marktwaarde voor verbouwing van € 125.000. In het rapport is verwezen naar het technisch keuringsrapport, uitgevoerd door een specialist. Dit keuringsrapport is ook als bijlage bij het taxatierapport gevoegd. De marktwaarde van het object lag dicht bij een slooppand dan bij een gebruikerspand.

De protocollen waaraan de taxateurs moeten voldoen, opgelegd door de geldverstrekkers, NRVT, NWWI zijn voor taxateur regelgevend.

Verweerder heeft in voorgaande jaren wel eens taxaties uitgevoerd waarbij klager als hypotheekadviseur was betrokken, tot dit contact bekoelde door andere inzichten over waarden. Verweerder kon en wilde niet voldoen aan de wensen van klager, waarbij diens persoonlijk ingeschatte waarde ver afweek van de objectieve waarde waar verweerder op uitkwam.

In mei 2023 is verweerder door een onbekend nummer gebeld, door een onbekend persoon, die verantwoording wilde over het hier aan de orde zijnde rapport. Daarop is medegedeeld dat geen gegevens werden gedeeld met vreemden. Vervolgens is verweerder gebeld door klager, en volgde een informeel gesprek over het taxeren. In dat gesprek is aan de orde gekomen dat er een verschil kan zijn in de mate van onderbouwing van een rapport en dat bij het taxeren tussen taxateurs er een verschil kan zijn bij een daarbij aan te houden bandbreedte. De taxatie zelf is niet aan de orde gekomen. Aan verweerder is niet gemeld dat het gesprek werd opgenomen.

Op 1 juni belde klager verweerder met het verzoek de waarden in het rapport te wijzigen, oftewel een nieuw rapport te realiseren met een aan te houden marktwaarde van € 200.000 zoals hij zelf in eerste instantie had aangegeven. Dit heeft verweerder geweigerd. Hierna ontving verweerder een brief d.d. 2 juni 2023, waarin hij aansprakelijk werd gesteld voor de geleden schade van € 425.000. Vervolgens ontving verweerder een brief met de mededeling dat een telefoongesprek zou zijn opgenomen en dat de brief van de juridisch adviseur van klager zou zijn. Hierin stond het volgende: *“U staat op de tape dat u het volgende bekend heeft. “Normaliter op verzoek van verkopers hoger te taxeren. Op verzoek van opdrachtgever [naam] lager te hebben getaxeerd.”* Verweerder bestrijdt deze lezing. Een en ander is totaal uit zijn verband gehaald en er wordt geprobeerd om t verweerder in een slecht daglicht te stellen.

Verweerder doelde op de verschillen die er tussen taxateurs kunnen bestaan bij de wijze van taxeren en de daarbij aan te houden bandbreedte. Verweerder houdt zich aan de protocollen van de banken, NRVT en NWWI, waarmee bij het taxeren wordt gewerkt, en waarmee je de marktwaarde kunt onderbouwen. Alle marktwaarden die bij verweerder in een rapport komen, moeten objectief en goed te onderbouwen zijn.

In dupliek licht verweerder toe dat als een woning niet meer bewoonbaar is, standaard een bouwtechnische keuring wordt uitgevoerd. In 2020 was de woning nog bewoond en een leegstaande woning verloedert snel. Verweerder staat dan ook nog steeds achter zijn taxatierapport en ziet geen aanleiding deze te wijzigen of in te trekken.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-erfgenaam van de boedel waarin de getaxeerde woning valt, mede-eigenaar van het object, zodat hij is aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op het handelen van verweerder in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend 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

Verweerder heeft in zijn taxatierapport aangegeven dat de leegstaande woning geheel is gestript. Alle voorzieningen, zoals elektra, water, cv-installatie en sanitair, zijn niet aanwezig of niet functionerend. Verweerder stelt in het rapport dat daardoor de huidige waarde niet kan worden getoetst aan referenties omdat de verschillen te groot zijn. Verweerder heeft wel drie referenties in het taxatierapport opgenomen en de verschillen geanalyseerd om te komen tot de waarde na verbouwing. De berekening van de huidige waarde is opgenomen en toegelicht in het taxatierapport.

Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld. Dat wil zeggen of deze 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 en dat hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd. De door verweerder aan het object toegekende waarde toetst het tuchtcollege slechts marginaal.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder de woning heeft opgenomen en zijn bevindingen heeft verwerkt in een volledig taxatierapport. Verweerder heeft een geschatte waarde (na verbouwing) bepaald, onderbouwd met onder meer referenties. Vervolgens heeft verweerder daarmee de huidige waarde berekend en de verbouwingkosten onderbouwd aan de hand van een recent bouwkundig rapport opgesteld door een gespecialiseerd bureau.

Het door verweerder opgestelde taxatierapport en de daarin vastgestelde waarden zijn daarmee navolgbaar en inzichtelijk.

Klager heeft het taxatierapport bestreden aan de hand van een tweede taxatierapport. Dit tegenrapport komt tot eenzelfde waardering van de woning na verbouwing. Gelet op de bouwkundige staat van de woning en het bouwkundig rapport dat verweerder aan zijn taxatierapport ten grondslag heeft gelegd, en de vragen die de verbouwingsspecificatie van het tweede rapport oproept, omdat daaraan geen bouwkundig rapport ten grondslag ligt en daarin geen melding wordt gemaakt van de loonkosten die met de verbouwing zijn gemoeid, kan dit tweede rapport geen afbreuk doen aan het bestreden taxatierapport.

De stelling van klager dat bij een verbouwing alle investeringen bij de waarde moeten worden opgeteld, is in zijn algemeenheid onjuist.

Wat verder door klager is aangevoerd, kan evenmin tot de conclusie leiden dat het taxatierapport niet deugdelijk is en geeft derhalve geen aanleiding tot een andersluidend oordeel.

Het bovenstaande betekent dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 15 juli 2024 door het Tuchtcollege NRVT.