

Dossiernummer: 24611
Datum: 24 juni 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,
wonende te [plaats],
klager

tegen

B. RT,
register taxateur,
gevestigd te [plaats],
verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 27 februari 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 15 april 2024, met bijlagen;
- de spreek aantekeningen van gemachtigde van verweerder van 23 mei 2024.

Tijdens de hoorzitting van 23 mei 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris aanwezig:

- klager;
- verweerder, alsmede C. (gemachtigde van 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 in opdracht van klager en haar broer opgestelde taxatierapport d.d. 3 oktober 2022 van de woning aan de [adres].

De waardepeildatum is 22 augustus 2016. De woning was oorspronkelijk eigendom van de vader van klager. Deze is in 2016 overleden. In vervolg hierop heeft de afwikkeling van de erfenis plaatsgevonden en heeft klager de woning in eigendom verkregen. Een aantal jaar hierna is er onenigheid ontstaan tussen klager en haar broer, die de bij de afwikkeling van de erfenis vastgestelde waarde betwist. Bij de rechtbank is afgesproken dat klager en haar broer gezamenlijk opdracht zouden geven tot het opstellen van een taxatierapport en dat de waarde in dat rapport bindend is.

Klager heeft eerder een klacht ingediend bij de Geschillencommissie maar is doorverwezen naar het Tuchtcollege NRVT.

Klager voert een vijftal klachtonderdelen aan tegen het taxatierapport:

1. door verweerder is een veel te hoge waarde vastgesteld; deze wijkt ca 50% af van de waarde zoals deze is vastgesteld in het rapport dat in 2016 is opgesteld;
2. verweerder heeft verkeerde uitgangspunten gebruikt, verweerder heeft de woning niet ingemeten, nagelaten gegevens op te vragen bij klager, de eigenaar / bewoner, buren danwel de VVE, de situatie in de buurt destijds niet meegenomen en de woning vergeleken met niet vergelijkbare vooroorlogse panden;
3. vlak voor het overlijden van vader is er een taxatierapport opgesteld in de toestand waarin de woning zich op dat moment bevond; inmiddels is de woning door klager grondig verbouwd, waardoor het niet meer mogelijk is – met terugwerkende kracht - de waarde in 2016 te bepalen nu er niks meer te zien is van de staat waarin de woning zich toen bevond;
4. klager twijfelt aan de integriteit van verweerder; klager meent dat verweerder beïnvloed is door haar broer;
5. klager is door de taxatie ernstig benadeeld omdat de waarde hoger getaxeerd is dan in 2016 en waardoor zij haar broer dus meer moet betalen.

3. Het verweer

Verweerder voert verweer tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. het rapport uit 2016 is een verkort rapport, opgesteld door een taxateur uit een andere regio dan [plaatsnaam] en uit niets valt op te maken hoe destijds tot de vermeende vastgestelde waarde is gekomen en of deze waarde juist is;
2. verweerder heeft bij de inspectie vragen gesteld aan zowel klager als haar broer en informatie ingewonnen en heeft de woning ingemeten. Daarnaast heeft verweerder van klager foto's ontvangen van de staat van de woning tijdens de waardepeildatum;
3. verweerder heeft vooraf aangegeven dat ten aanzien van bepaalde punten aannames zouden moeten worden gedaan, omdat het al zes jaar geleden was en de feitelijke situatie sinds augustus 2016 door ingrijpende verbouwing sterk gewijzigd was. Verweerder heeft dit expliciet in het rapport opgenomen. Wel erkent verweerder achteraf dat dit uitgebreider had gekund. Verweerder is door de advocaten van klager en haar broer gevraagd het rapport op te stellen en heeft zich gehouden aan de beschreven opdracht;
4. verweerder heeft geen enkel belang bij de onderhavige kwestie en heeft de taxatie naar eer en geweten uitgevoerd;
5. verweerder heeft klager niet benadeeld.

Verweerder vindt de situatie van klager uiterst spijtig maar is van mening dat dit volledig buiten hem en de taxatie omgaat.

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 geldend van 15 september tot 31 december 2022.

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.

Klager is als eigenaar van het object, waarop het rapport betrekking heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van 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

Klager heeft een klacht ingediend omdat verweerder de situatie en toestand van de woning op de waardepieldatum in 2016 niet goed zou hebben ingeschat. Als gevolg hiervan is de waarde volgens klager te hoog vastgesteld waardoor klager financieel is benadeeld.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals in eerdere zaken overwogen, dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde hoger is uitgekomen dan de waarde waarop een eerdere taxateur is uitgekomen maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Door klager wordt onder meer gesteld dat verweerder gebruik heeft gemaakt van niet vergelijkbare referentie-objecten. Het is aan klager om voldoende te onderbouwen waarom verweerder onjuist zou hebben gehandeld. Vervolgens is het aan het tuchtcollege om – mede gelet op het verweer – de betreffende gedragingen te toetsen aan de reglementen van NRVT. Door klager is echter niet voldoende onderbouwd waarom verweerder van onjuiste referenties is uitgegaan en evenmin is gebleken dat verweerder deze ten onrechte heeft toegepast.

Ook de overige door klager aangevoerde feitelijke kritiekpunten, zoals weergegeven in de verschillende klachtonderdelen, zijn door verweerder weerlegd in zijn verweer. Het object is wel ingemeten door verweerder, verweerder heeft informatie opgevraagd bij betrokkenen en verweerder heeft de foto's ten aanzien van de situatie in 2016 alsmede de informatie omtrent de locatie in zijn oordeel betrokken. Vervolgens ligt het op de weg van klager voldoende te onderbouwen, waarom verweerder onjuist heeft gehandeld. Dat heeft klager niet gedaan.

Voorts wordt door klager gesteld dat verweerder door zijn gedrag de schijn van partijdigheid heeft opgewekt. Mede gelet op het verweer van verweerder heeft klager echter de ook gestelde schijn van partijdigheid onvoldoende onderbouwd. In het bijzonder kan uit de door klager gestelde (en door verweerder betwiste) gebreken in het rapport niet worden afgeleid dat verweerder partijdig was of tenminste de schijn van partijdigheid heeft gewekt.

Door verweerder is ter zitting erkend dat hij zorgvuldiger te werk had kunnen gaan ten aanzien van de uitwerking en onderbouwing van de noodzakelijke aannames. In het bijzonder had verweerder beter kunnen uitwerken, van welke (slechte) staat van de woning hij feitelijk is uitgegaan en hoe hij andere nadelen van de woning (bv. de aanwezigheid van café D.) heeft gewogen. Het tuchtcollege overweegt echter in deze dat niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Verweerder had inderdaad nog zorgvuldiger te werk kunnen gaan, maar van klachtwaardig gedrag waarvan verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt is het tuchtcollege niet gebleken.

Dat een taxatierapport achteraf op onderdelen wat beter had gekund, betekent nog niet dat sprake is geweest van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid. Niet elke onvolkomenheid leidt tot de conclusie dat de reglementen geschonden zijn.

Op grond van het bovenstaande moet worden geoordeeld dat de klachtonderdelen 1 tot en met 4 ongegrond zijn.

Het klachtonderdeel 5 over de (financiële) benadeling van klager behandelt het tuchtcollege niet, omdat dat niet kan op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ten aanzien van de klachtonderdelen 1 tot en met 4 ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 24 juni 2024 door het Tuchtcollege NRVT.