

Dossiernummer: 201214

Datum: 27 mei 2021

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster,

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 10 december 2020, met producties;
- het verweerschrift van 22 februari 2021, met producties;

Tijdens de hoorzitting van 30 april 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht via een videoverbinding plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster, samen met de heer C;
- verweerder.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 20 oktober 2020 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de in eigendom aan klaagster toebehorende tussenwoning, opgesplitst in drie zelfstandig verhuurde eenheden. Als opdrachtgever is in het rapport vermeld D [geldverstrekker].

Klaagster voert aan dat:

- in afwijking van de wens van klaagster de taxatie van het pand als één geheel heeft plaatsgevonden, terwijl het de bedoeling was dat de drie afzonderlijke wooneenheden apart getaxeerd zouden worden;
- de taxatie heeft plaatsgevonden met toepassing van verouderde regelgeving, namelijk de NRVT richtlijnen van 15 juni 2017, terwijl deze nadien zijn gewijzigd;

- in het rapport melding wordt gemaakt van de Taxatierichtlijn van D, terwijl met haar nooit is gecommuniceerd wat deze inhouden;
- er geen offerte en geen opdrachtbevestiging is opgesteld en dat ook de opdrachtvoorwaarden niet met klaagster zijn besproken. Er is alleen een telefonische mededeling geweest dat het tarief € 1.200,00 exclusief btw was, van een overeengekomen tarief is geen sprake;
- in het taxatierapport D als opdrachtgever is vermeld, terwijl verweerder in de e-mailcorrespondentie klaagster als opdrachtgever aanmerkt;
- de taxateur er pas na de bezichtiging van het pand achter kwam dat relevante stukken ontbraken;
- tijdens de taxatie foto's zijn gemaakt waar de huurders het niet mee eens waren in verband met hun privacy;
- de waarde aanzienlijk afwijkt van de WOZ-waarde, die overigens wel voor de drie wooneenheden afzonderlijk is vastgesteld. Hier had meer onderzoek naar moeten worden verricht.
- er geen melding is gemaakt van eerdere betrokkenheid van de taxateur bij D, waardoor mogelijk sprake is geweest van belangenverstrengeling;
- de taxateur zich in de communicatie vreemd heeft opgesteld. Zo heeft hij klaagster er tijdens een telefoongesprek onder meer op gewezen dat zij genoeg problemen had waar zij zich beter op kon focussen dan op het taxatierapport. Verweerder wilde het liefst alleen mondeling communiceren en legt de inhoud van gevoerde gesprekken in zijn voordeel uit;
- de taxateur in het register staat ingeschreven op een adres in Haarlem. Dat is meer dan de 20 kilometer afstand van het getaxeerde object die wordt voorgeschreven.

Uiteindelijk is er een taxatierapport opgesteld waar klaagster niets aan heeft. De drie wooneenheden hadden namelijk afzonderlijk moeten worden getaxeed omdat de hypotheekaanbieding van D hier ook op was gebaseerd. Met de door verweerder vastgestelde waarde kon de gewenste financiering niet worden verkregen. Verweerder is ook niet bereid geweest nader onderzoek te verrichten, onder meer naar de mogelijkheid van het wel kadastraal splitsen. Hij vermeldde dat klaagster geen zaken kon aanleveren die tot een ander oordeel konden leiden. Dit was onjuist, aangezien gebleken is dat in dezelfde wijk een exact gelijk gesplitst appartement is verkocht. Als klaagster van tevoren had geweten dat afzonderlijke taxatie van de drie wooneenheden niet mogelijk was, zou het nooit tot een opdracht zijn gekomen.

Naar opvatting van klaagster is verweerder niet als vakbekwaam en integer handelend taxateur opgetreden. Hij is in zijn communicatie onduidelijk, vaak niet transparant en niet professioneel.

### 3. Het verweer

Verweerder voert aan:

- er is een verschil tussen een gemeentelijk splitsing en een kadastrale splitsing. Klaagster was er volgens verweerder van op de hoogte dat het getaxeerde object niet kadastraal was gesplitst omdat zij hierover zelf, getuige de brieven met betrekking tot de splitsingsvergunning, met de gemeente heeft gecommuniceerd. Zij was er ook (al dan niet via haar tussenpersoon) van op de hoogte dat taxatie van drie afzonderlijke objecten geen zin heeft als er geen sprake is van kadastrale splitsing. De woningen kunnen immers niet apart van elkaar worden verkocht. De geldverstrekker kan alleen een hypotheek vestigen op het pand als geheel en niet op de drie afzonderlijke wooneenheden. Volgens de taxateur is er daarom ook nooit een discussie geweest over de vraag of er één of drie taxaties moesten plaatsvinden.
- mogelijk is in het rapport de verkeerde NRVT-regelgeving genoemd, maar dat doet niets af aan de inhoud van het rapport.
- de taxatie heeft plaatsgevonden volgens de richtlijnen van D omdat klaagster D zelf als geldverstrekker heeft gekozen.
- de taxatie heeft plaatsgevonden in opdracht van klaagster, via haar tussenpersoon, ten behoeve van een financiering door D. Dat D als opdrachtgever in het rapport is vermeld is een eis van D, anders accepteert deze het rapport niet;

- inderdaad is er geen schriftelijke opdrachtbevestiging. Onder meer door de vakantie van verweerder is dat er bij ingeschoten. Wel is telefonisch een tarief van € 1.200,00 met klaagster afgesproken. Dit tarief is hoger omdat het om drie afzonderlijke wooneenheden gaat, wat meer werkzaamheden met zich brengt.
- niet alle relevante documenten waren tijdens de bezichtiging op 6 oktober 2020 in het bezit van verweerder, maar na de bezichtiging is nog van alles is uitgezocht, opgevraagd en verwerkt in het uiteindelijke rapport van 20 oktober 2020.
- Het maken van foto's was een eis van D. Een huurder had daar problemen mee, maar na uitleg heeft deze alsnog toestemming gegeven voor het nemen van de foto's';
- de waardering van de marktwaarde in het taxatierapport staat los van de WOZ-waarde.
- van belangenverstrengeling is geen sprake.
- hij heeft niet op vreemde wijze met klaagster gecommuniceerd. Toen bleek dat klaagster de taxatie niet kon gebruiken voor haar financiering heeft hij nog geprobeerd een coulance regeling te treffen. Hierbij heeft hij het wel gehad over problemen die klaagster met de huurders had maar waarschijnlijk heeft klaagster dat verkeerd opgevat.
- Hij houdt weliswaar kantoor in Haarlem, maar is bekend met de situatie in Alkmaar omdat hij tot voor kort ook werkzaam was op het kantoor te Akersloot, dat wel binnen 20 kilometer van Alkmaar ligt.

De taxateur stelt dat hij de taxatieopdracht correct heeft uitgevoerd. Het spijt hem dat klaagster met het rapport niet de gewenste financiering kan krijgen. Ook in verband met het ontbreken van een schriftelijke opdracht heeft verweerder nog uit coulance willen onderzoeken of een oplossing kon worden gevonden. Met de heer Van E, die klaagster vertegenwoordigde, heeft hij in dat verband nog besproken of kadastrale splitsing alsnog geregeld moest worden. Hiervan heeft de heer Van E echter, onder meer vanwege de daaraan verbonden kosten, afgezien.

#### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 30 april 2021 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

#### **5. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

#### **6. De beoordeling**

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

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

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is 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

De gang van zaken rond de opdrachtverstrekking is onduidelijk. Vast staat wel dat het verzoek om de taxatie door de heer F bij e-mail van 22 september 2020 aan het kantoor van verweerder is verstrekt. Deze trad daarbij op als vertegenwoordiger van klagster. Daarbij is gevraagd om een offerte naar klagster te sturen. Vervolgens heeft telefonisch contact met klagster plaatsgevonden over de kosten van de taxatie en heeft het kantoor van verweerder bij e-mail van 15 oktober 2020 toegelicht dat de kosten van € 1.200,00 te maken hebben met de omstandigheid dat sprake was van drie appartementen met drie huurwaardes, wat niet te vergelijken is met een taxatierapport voor een standaard woning. Vervolgens heeft klagster op verzoek van het kantoor van verweerder de gevraagde stukken toegezonden.

Hiermee staat voor het Tuchtcollege voldoende vast dat het tarief van € 1.200,00 tussen partijen is overeengekomen, maar tot een op schrift gestelde taxatieopdracht is het nooit gekomen, zoals verweerder ook heeft erkend. Hiermee heeft verweerder in strijd gehandeld met artikel 12.2 van de Gedrags- en Beroepsregels, waarin staat dat de registertaxateur zijn werkzaamheden aanvangt met het overeenkomen met de opdrachtgever van de opdrachtvoorwaarden voor die werkzaamheden en de schriftelijke vastlegging daarvan. Het Tuchtcollege acht dit klachtwaardig. Door het opstellen van een schriftelijke opdrachtbevestiging met daarin duidelijk weergegeven dat het om vaststelling van de waarde van één object en niet om de drie gesplitste wooneenheden ging, een verwijzing naar de toepasselijke voorwaarden, ook die van D en een beschrijving van de rol van D zou mogelijk veel verwarring zijn voorkomen. Op dit punt is de klacht gegrond.

Verweerder is echter, gelet op de omstandigheid dat de wooneenheden niet kadastraal zijn gesplitst, wel terecht uitgegaan van de taxatie van het object als één geheel en niet van drie afzonderlijke objecten. Hiervan had klagster, al dan niet via haar tussenpersoon of D, ook op de hoogte kunnen zijn. Zij heeft ook niet weersproken de stelling van verweerder dat zij, getuige de brieven met betrekking tot de splitsingsvergunning, zelf de splitsing bij de gemeente heeft geregeld. Op dit punt is verweerder niet tekortgeschoten.

Het Tuchtcollege volgt klagster ook niet in haar stelling dat de omstandigheid dat de vastgestelde marktwaarde aanzienlijk afwijkt van de WOZ-waarde (wel gesplitst voor de drie wooneenheden) verweerder aanleiding had moeten geven tot het verrichten van nader onderzoek. De vaststelling van de WOZ-waarde vindt langs modelmatige weg plaats en op een geheel andere wijze dan de vaststelling van de marktwaarde. De beide waarderingsmethodes zijn niet met elkaar te vergelijken en een aanzienlijk verschil tussen de marktwaarde en de WOZ-waarde is niet uitzonderlijk. De WOZ-waarde is geenszins als richtlijn voor vaststelling van de marktwaarde te gebruiken. Ook op dit punt valt verweerder niets te verwijten.

Dat verweerder pas na de bezichtiging beschikking kreeg over nadere stukken is niet ongebruikelijk. Dit doet niet af aan de zorgvuldigheid van de verrichte taxatie.

De omstandigheid dat het kantoorfiliaal van verweerder verder dan 20 kilometer van het getaxeerde object is gelegen is voor het Tuchtcollege in dit geval niet relevant. De achtergrond van deze 20 kilometerregel is dat hiermee gewaarborgd wordt dat alleen getaxeerd wordt in een gebied waarin de taxateur bekend is. Aangezien verweerder tijdens de hoorzitting heeft uitgelegd dat hij via het filiaal van zijn kantoor in Akersloot nog tot na 2018 heeft gewerkt als taxateur in de omgeving Alkmaar acht het Tuchtcollege het bezwaar van klagers op dit punt ongegrond.

Verder is de enkele door klagster gestelde omstandigheid dat verweerder vaker betrokken is geweest bij (taxaties voor) D niet voldoende om te concluderen dat er sprake is van belangenverstrengeling.

Dat verweerder in zijn rapport heeft verwezen naar verouderde regelgeving van NRVT is slordig, maar hiermee is naar het oordeel van het Tuchtcollege niet gegeven dat de taxatie niet correct is uitgevoerd of dat deze slordigheid tot een ondeugdelijk taxatierapport heeft geleid.

Verweerder heeft de stelling van klagster dat hij op vreemde wijze met haar heeft gecommuniceerd betwist. Tegenover deze betwisting heeft klagster geen feiten en omstandigheden aangevoerd op grond waarvan moet worden geoordeeld dat verweerder op dit punt enige gedrags- of beroepsregel heeft geschonden.

Het Tuchtcollege is, gelet op al het bovenstaande, van oordeel dat, afgezien van het niet opstellen van een schriftelijke opdracht, van klachtwaardig gedrag van verweerder niet is gebleken. De klacht wordt daarom gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard.

In verband met de gedeeltelijke grondverklaring van de klacht en gelet op de mate waarin verweerder de regels heeft geschonden, zal het Tuchtcollege de maatregel van waarschuwing opleggen.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND en gedeeltelijk ONGEGROND;

Legt aan verweerder op de maatregel van WAARSCHUWING;

Deze uitspraak is gewezen op 27 mei 2021 door het Tuchtcollege NRVT.