

Dossiernummer: 20200915

Datum: 15 maart 2021

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 22 oktober 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 november 2020;
- e-mail van klager van 17 december 2020;
- e-mail van verweerder van 14 januari 2021, met bijlage;
- e-mail van klager van 15 januari 2021.

Tijdens de digitale hoorzitting van 29 januari 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A, klager;
- B, verweerder (ook: de taxateur).

Van de digitale 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 opgestelde taxatierapport met betrekking tot het pand aan de [adres]. Op de tweede verdieping van het pand, dus op ongeveer 1/3 deel van het pand, rust het recht van vruchtgebruik.

Klager heeft verweerder verzocht een taxatierapport op te stellen ten behoeve van een herfinanciering door de bank. De bank heeft gevraagd om een taxatie van de marktwaarde van het pand uitgaande van oplevering vrij van huur en (gebruiks-)rechten. De reden daarvoor was dat de hypothecaire zekerheid van de bank in rang voor het recht van vruchtgebruik gaat, hetgeen notarieel is vastgelegd.

Bij het bepalen van de waarde van het pand met het vruchtgebruik is de taxateur uitgegaan van de standaard rekensom (6% van de waarde van het hele pand in vrije staat x de factor), zoals voorgeschreven door NWWI en toegepast door de taxateur, als zouden de vruchtgebruikers over het hele pand beschikken. De hieruit voortvloeiende waardering levert een foutieve waardering op voor de blote eigendom van het pand.

Het maken van een taxatie is niet het uitvoeren van een standaard rekensom maar maatwerk. De belastingwetgeving en overige wetgeving zijn onjuist geïnterpreteerd bij deze taxatie. Een dergelijke onjuiste marktwaarde kan leiden tot ongewenste transacties en ongewenste samenwerking tussen partijen teneinde op incorrecte wijze voordeel te behalen.

Het bevreemdt klager dat, ondanks de door hem aangevoerde argumenten en ingediende klacht, NWWI zich op het standpunt blijft stellen dat de onjuiste marktwaarde zo in het rapport dient te worden opgenomen.

3. Het verweer

Verweerder is van mening dat hij de opgenomen waarde op basis van de door hem van NWWI ontvangen instructies juist heeft vastgesteld. Hij heeft hierbij, ook conform EVS, de huidige situatie gewaardeerd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedraging als Register-Taxateur stond geregistreerd in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft, 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 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 zijn klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Uit hetgeen is besproken tijdens de mondelinge behandeling van de zaak, blijkt dat partijen het in feite erover eens zijn dat indien de door NWWI voorgeschreven rekenmethode niet zou zijn gebruikt, een andere (hogere) marktwaarde met inachtneming van een juiste waardering van het recht van gebruik en bewoning (door klager 'vruchtgebruik' genoemd) tot stand zou zijn gekomen.

Dat verweerder desondanks de door NWWI voorgeschreven methode heeft gevolgd - omdat voor de bank een door NWWI gevalideerd rapport moest worden opgeleverd - kan hem niet worden verweten. Verweerder heeft (blijkens de door hem overgelegde mail van NWWI van 10 augustus 2020) navraag gedaan bij NWWI en vervolgens bij het maken van zijn berekening de instructie van NWWI gevolgd.

Verweerder heeft de methode van NWWI correct toegepast (verdere onderbouwing met referentiepanden was daarvoor niet nodig) en heeft daarmee op een verdedigbare wijze uitvoering gegeven aan de opdracht. Daarbij moet nog worden opgemerkt dat hij in zijn rapport onder D. wel de marktwaarde op basis van volle eigendom en vrij van huur en gebruiksrechten heeft vermeld.

Achteraf bezien was het wellicht mogelijk geweest om, in overleg en met de benodigde toestemming van de bank, een niet gevalideerd rapport over te leggen waarin de marktwaarde dichter had kunnen worden benaderd. Partijen hebben er kennelijk niet voor gekozen om deze weg te volgen, hetgeen als zodanig verweerder niet valt te verwijten.

Het Tuchtcollege oordeelt derhalve dat, ondanks het feit dat verweerder zijn taxatie heeft opgesteld conform de instructie van NWWI en dit waarschijnlijk heeft geleid tot een te lage marktwaarde, er geen sprake is van klachtwaardig gedrag waarvan verweerder tuchtrechtelijk een verwijt kan worden gemaakt.

Dat een taxatierapport achteraf mogelijk beter had kunnen worden opgesteld, betekent nog niet dat sprake is geweest van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid. Niet elke onvolkomenheid leidt tot de conclusie dat de reglementen zijn geschonden. Het Tuchtcollege toetst niet of een taxatierapport het beste rapport is dat – achteraf beoordeeld – mogelijk was geweest. Het gaat erom of verweerder zich bij het opstellen van het taxatierapport heeft gehouden aan de reglementen van NRVT. Het Tuchtcollege oordeelt dat verweerder zich voldoende rekenschap heeft gegeven van de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het RGB en de overige reglementen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 15 maart 2021 door het Tuchtcollege NRVT.