

Dossiernummer: 210512

Datum: 18 november 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A namens A1 t/m A4,

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 12 mei 2021, met bijlagen;
- de machtiging van klagers van 4 juni 2021;
- het verweerschrift van 29 juni 2021, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 8 oktober 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in persoon;
- verweerder in persoon en C, kantoorgenoot 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 een aantal door verweerder in opdracht van de woningcorporatie D Wonen opgestelde taxatierapporten met betrekking tot woningen die zijn verkocht in het kader van het project 'Kopen met korting', ook wel de 'koopgarant'-woning formule. Het betreft de objecten [adressen], allen te [plaats], welke eigendom waren/zijn van bovengenoemde door klager vertegenwoordigde personen.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat verweerder in dezen niet onafhankelijk heeft opgetreden zoals beschreven in het koopcontract, de taxatievoorwaarden en het reglement Gedrags- en beroepsregels van NRVT, gezien het feit dat zij zowel de taxaties heeft uitgevoerd als betrokken was bij de verkoop/aankoop van de betreffende registergoederen.

Deze dubbele rol is volgens klager extra schadelijk, omdat het hier gaat om woningen waarbij door de constructie met de terugkoopverplichting geen sprake is van vrij handelsverkeer. Onafhankelijkheid bij deze taxaties, zowel bij aankoop als bij terugverkoop, is derhalve essentieel.

Eerst ter zitting wordt door klager aangevoerd dat de taxatierapporten niet transparant en zorgvuldig zijn, omdat hierin geen referentiepunten zijn opgenomen.

3. Het verweer

Verweerder bestrijdt dat zij niet onafhankelijk is. Onafhankelijk is iets anders dan ongebonden. Een register-taxateur kan gebonden zijn aan een overeenkomst of organisatie, maar dient in zijn waardeoordeel altijd onafhankelijk te zijn. Het taxeren voor D Wonen blijft ruim onder de toegestane 25% van de omzet.

De door verweerder verrichte taxaties zijn deskundig, onafhankelijk en objectief gebeurd. Tijdens de taxatie is verweerder niet gehinderd door bepaalde kennis en is zij niet beïnvloedt door belanghebbenden of voorzien van een waarde-instructie. Na het opstellen van een taxatierapport is dit naar de opdrachtgever D Wonen verzonden welke vervolgens een voorstel naar de verkoper heeft gedaan.

De opdrachtgever voert vervolgens, na overeenstemming met de (terug-)verkoper over de prijs, het verkooptraject uit waarbij een loting/trekking plaatsvindt door een onafhankelijke notaris. Na overeenstemming met de nieuwe koper wordt door verweerder het koopcontract opgesteld en de koper verder begeleid.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;

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.

De door klager vertegenwoordigde personen zijn als eigenaars van de objecten waar de rapporten van verweerder betrekking op hebben aan te merken als belanghebbenden.

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 haar 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 zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de getaxeerde waarde is denkbaar, maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan door klager verwacht maakt nog niet dat verweerder niet onafhankelijk is geweest bij het vaststellen van de marktwaarde en dat deze onjuist tot stand zou zijn gekomen.

Klager voert aan dat verweerder niet onafhankelijk is geweest in het proces, omdat verweerder zowel bij het opstellen van de taxatie als bij het verkoopproces betrokken is geweest. Op basis van de bepalingen in het koopcontract, de taxatievoorwaarden en het Regelement Gedrags- en Beroepsregels is dit niet toegestaan.

Conform artikel 11.1 van de RGB dient de register-taxateur de opdracht alleen te aanvaarden of uit te voeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen. Artikel 11.3 van het RGB bepaalt verder dat de register-taxateur vermijdt dat bij het verrichten van de professionele taxatiedienst (PTD) sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder dit voldoende onderkend en daar naar gehandeld. Ter zitting heeft verweerder toegelicht hoe het hele proces in zijn werk gaat. Allereerst vindt de taxatie plaats door verweerder, vervolgens wordt het verkoop/aankooptraject uitgevoerd door D Wonen. Pas als er sprake is van een overeenkomst tussen D Wonen en de nieuwe koper wordt de administratieve afhandeling, waaronder het opstellen van de koopovereenkomst, uitgevoerd door het kantoor van verweerder. Hiermee wordt geen makelaarsdienst verricht en verweerder heeft ook overigens geen belang bij de uitkomst van het verkoop/aankooptraject.

Tot slot is aan het tuchtcollege niet gebleken dat verweerder in een afhankelijkheidssituatie ten opzichte van D Wonen verkeert. In de enkele omstandigheid dat verweerder vaker taxatie-opdrachten van D Wonen aanvaardt, ziet het tuchtcollege geen aanleiding om te oordelen dat sprake is van belangenverstrengeling of van een bedreiging voor haar onafhankelijk optreden als taxateur.

Uit het voorgaande volgt dat de klachten die klager in zijn klaagschrift heeft opgenomen, niet gegrond zijn.

Ter zitting heeft klager nog een nieuwe klacht naar voren gebracht, namelijk dat ten onrechte geen referentie-objecten zijn opgenomen in de taxatierapporten. Het tuchtcollege stelt vast dat dit laatste in strijd is met de NRVT regels. Een taxateur dient aan de hand van referentie-objecten inzichtelijk te maken hoe hij/zij tot de door hem/haar vastgestelde waarde van het getaxeerde object is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Een klacht kan in het algemeen echter niet voor het eerst ter zitting worden aangevoerd, omdat een verweerder zich daar dan niet goed op kan voorbereiden en in zijn verweer wordt geschaad. Dit leidt er in het onderhavige geval toe dat klager niet ontvankelijk is in zijn voor het eerst ter zitting aangevoerde klacht.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND, alsmede dat klager NIET-ONTVANKELIJK is in zijn voor het eerst ter zitting aangevoerde klacht.

Deze uitspraak is gedaan op 18 november 2021 door het Tuchtcollege NRVT.