

Dossiernummer: 210604

Datum: 25 augustus 2021

## UITSPRAAK

### Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

#### Partijen:

A RT,

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 2 juni 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 15 juli 2021, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 13 augustus 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege, en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A RT (verder: klager), vergezeld door mr. [advocaat];
- B RT (verder: verweerder).

#### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 3 juli 2020 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot een half vrijstaande woning met bijgebouw, ondergrond, aanhorigheden en tuin te [plaats].

Klager stelt dat het rapport niet voldoet aan de fundamentele beginselen zoals beschreven in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT. Verweerder maakt in het rapport gebruik van het NWWI-logo, maar volgens klager kan het rapport niet door NWWI gevalideerd zijn. In het rapport is namelijk geen enkele onderbouwing van de waardering opgenomen en is op geen enkele wijze na te gaan hoe verweerder tot de getaxeerde marktwaarde is gekomen. Klager wijst er in dit verband onder meer op dat de SWOT-analyse en een vergelijking met referentieobjecten ontbreken en ook een plausibiliteitsverklaring. Het lijkt erop dat verweerder de waarde heeft vastgesteld aan de hand van de gemiddelde transactieprijs per m2 gebruiksoppervlakte wonen op, volgens verweerder, gelijkwaardige

locaties rondom de transactiedatum 1 jaar voor en 1 jaar na de datum van de koop. Deze wijze van waarderen is niet toegestaan en kan ook niet worden gecontroleerd. Hoe verweerder aan de vierkante meterprijs is gekomen is onduidelijk. Ook vraagt klager zich af of verweerder de woning wel heeft bezichtigd. Uit het rapport komt naar voren dat uitgegaan is van documenten van externe partijen.

Klager is zelf als verkopend makelaar betrokken geweest bij de verkoop van het door verweerder getaxeerde object. De koper stelt dat hij door toedoen van klager schade heeft geleden omdat hij te veel heeft betaald voor de woning, namelijk € 585.000,00. De koper heeft klager in rechte betrokken en in de procedure is het taxatierapport van verweerder, waarin de waarde is vastgesteld op € 471.000,00, ingebracht.

### **3. Het verweer**

Verweerder stelt dat hij in juni 2020 door een advocaat is benaderd om advies te geven over een discussie die zou gaan over de al dan niet als woonoppervlakte te kwalificeren ruimte in de woning. Na een bezichtiging heeft verweerder hierover een advies gegeven en ook over de vraag of de betaalde koopsom redelijk was. Hem is toen ook gevraagd een en ander schriftelijk te bevestigen omdat de rechtsbijstandsverzekeraar de nota voor zijn advieskosten zou verrekenen. Dat heeft verweerder gedaan.

Het door verweerder uitgebracht rapport is dus geen taxatierapport maar een advies. Verweerder heeft gehandeld als adviseur en niet als taxateur. Dat het logo van NWWI op zijn briefpapier staat is een algemene vermelding.

Omdat het om een advies ging zijn er ook geen referentieobjecten in het rapport opgenomen, maar verweerder heeft wel gekeken naar referentieobjecten en hij heeft ook zelf de opgegeven maten gecontroleerd.

Het was verweerder niet bekend dat zijn rapport zou worden gezien als taxatierapport en dat er sprake was van een gerechtelijke procedure.

Hoewel verweerder van mening is dat zijn opmerkingen en conclusies in het rapport juist zijn, erkent verweerder dat hij, achteraf gezien, niet op deze wijze had moeten rapporteren.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 13 augustus 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 (verder: RGB);
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers van 12 december 2019.

### **6. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamer Wonen.

Klager was als makelaar betrokken bij de verkoop van het object en is in een gerechtelijke procedure betrokken waarbij het rapport van verweerder is ingebracht. Klager is dan ook als belanghebbende aan te merken.

Nu er een klacht is over een door verweerder uitgebracht rapport met de titel "Taxatierapport" en verweerder in dit rapport onder meer melding maakt van zijn hoedanigheid van register taxateur, zijn op de door hem uitgevoerde werkzaamheden de reglementen van NRVT van toepassing en 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 constateert dat bovenaan het rapport in hoofdletters en onderstreept het woord "taxatierapport" staat. In het rapport noemt verweerder zich ook diverse keren taxateur en wordt een waarde aan het object toegekend. In de factuur van verweerder staat ook dat het gaat om een taxatie. Gelet hierop acht het tuchtcollege de stelling van verweerder dat het hier niet gaat om een taxatierapport maar om een advies volstrekt ongeloofwaardig. Naar het oordeel van het tuchtcollege is sprake geweest van een professionele taxatiedienst (PTD).

De Praktijkhandleiding Wonen die beschikbaar is op de website van NRVT, bevat een modelrapport waarin minimale rapportvereisten staan opgenomen. Er is door verweerder geen gebruik gemaakt van het voorgeschreven modelrapport en aan de minimale rapportvereisten is niet voldaan. Zo ontbreken gegevens van referentieobjecten, een SWOT-analyse, een opdrachtbevestiging en een plausibiliteitsverklaring. Uit het rapport is niet eens op te maken of verweerder het object wel zelf heeft bezichtigd. Op geen enkele wijze wordt inzichtelijk gemaakt hoe verweerder tot de waardering van het object is gekomen. Hiermee heeft verweerder de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie op flagrante wijze geschonden. Daarnaast is er ook sprake van een ernstige schending van het beginsel van professionaliteit.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is dat derden die daarbij belang hebben, kunnen volgen hoe de taxateur tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Juist in de onderhavige situatie, waarbij het rapport is ingebracht in een gerechtelijke procedure, mag van een professioneel taxateur worden verwacht dat hij de risico's onderkent en hiernaar handelt door een transparant en controleerbaar rapport op te maken. Dat verweerder er niet van op de hoogte was dat het rapport in een gerechtelijke procedure zou worden gebruikt acht het tuchtcollege onaannemelijk, aangezien hij is ingeschakeld door een advocaat die hem meedeelde dat er sprake was van een discussie over het al dan niet aanmerken als woonoppervlak van een ruimte en schriftelijke vastlegging heeft plaatsgevonden op verzoek van de rechtsbijstandsverzekeraar, die de kosten van de taxatie heeft betaald. Uit deze omstandigheden had verweerder kunnen en moeten afleiden dat zijn rapport zou worden gebruikt in een conflict tussen partijen.

Gelet op het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht gegrond verklaren.

Verweerder heeft naar het oordeel van het tuchtcollege slechts beperkt blijk gegeven van inzicht in de ernst van de fouten die hij heeft gemaakt en de schadelijke gevolgen daarvan. Vanwege de aard en de ernst van de schending van de fundamentele beginselen van professionaliteit, zorgvuldigheid en transparantie, waardoor het maatschappelijk vertrouwen in de taxatiebranche is geschaad, zal aan verweerder de maatregel van berisping worden opgelegd. Daarnaast zal het tuchtcollege aan verweerder een boete opleggen van € 1.500,00 en verweerder veroordelen in de kosten die de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT heeft gemaakt ter zake de behandeling van de klacht, zijnde € 1.250,00.

## 7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT aan verweerder op de maatregel van BERISPING.

VEROORDEELT verweerder tot betaling van een boete van € 1.500,00;

VEROORDEELT verweerder in de kosten die de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT heeft gemaakt ter zake de behandeling van de klacht, zijnde € 1.250,00.

Deze uitspraak is gewezen op 25 augustus 2021 door het Tuchtcollege NRVT.