

Dossiernummer: 210622

Datum: 15 september 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 juni 2021, met bijlagen;
- de e-mail van klager van 29 juni 2021;
- het verweerschrift van 29 juni 2021, met bijlagen;
- de e-mail van verweerder van 12 juli 2021, met bijlagen;
- de e-mail van klager van 2 augustus 2021, met bijlagen;
- de e-mail van klager van 3 augustus 2021;
- de e-mail van verweerder van 4 augustus 2021;
- de e-mail van klager van 9 augustus 2021;
- de e-mail van verweerder van 10 augustus 2021.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 25 augustus 2020 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot een woonboerderij te [plaats]. De opdracht was gegeven door de broer van klager en de taxatie is uitgevoerd met het oog op de te verdelen boedel van zijn overleden moeder.

Klager is van mening dat de door verweerder vastgestelde waarde van € 565.000,00 niet juist is, gelet op eerdere taxaties uit 2020, waarbij de waarde werd vastgesteld op € 460.000,00 en € 465.000,00 en gelet op de WOZ-waarde van € 458.000,00.

Klager wijst op een aantal onjuistheden in het rapport:

- gebruik is gemaakt van een verouderd model rapport;
- te oude referenties zijn gebruikt en de referenties zijn niet goed vergeleken met het getaxeerde object;
- het bouwjaar is verkeerd vermeld (1900 in plaats van 1850);
- er is geen plausibiliteitsverklaring gegeven;
- over het hoofd is gezien dat deels sprake is van een agrarische bestemming;
- er staan fouten in de beschrijving (zoals gedeeltelijk voorzien van dubbel glas);
- de opdrachtgever is ten onrechte als eigenaar aangemerkt;
- ten onrechte is in het rapport opgenomen dat geen asbestverdacht materiaal is waargenomen en dat er geen aanwijzingen zijn dat dit materiaal aanwezig is;
- ten onrechte is de bouwkundige staat slechts als “matig” aangemerkt;
- de opdrachtvoorwaarden en -afspraken zijn niet bijgevoegd;
- verweerder verklaart in het rapport onafhankelijk te zijn, maar dat is niet juist.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat de WOZ-waardepeildatum 1 januari 2019 is, terwijl de waardepeildatum in zijn rapport 22 augustus 2020 is. Deze twee waarden zijn dan ook niet te vergelijken. Verder stelt verweerder dat:

- het door hem gebruikte model rapport in augustus 2020 de meest recente versie was en dat in het rapport alle vereiste onderdelen zijn opgenomen;
- het vinden van referenties bij het getaxeerde object moeilijk is en dat hij daarom twee oudere referenties heeft gebruikt, met indexering naar 2020. Volgens verweerder heeft hij in het rapport ook de verschillen tussen de objecten voldoende geïdentificeerd;
- het bouwjaar “omstreeks 1990” is. Of een deel 120 of 170 jaar oud is, is voor de taxatie niet relevant;
- hij er ten tijde van het opstellen van het rapport niet van op de hoogte was dat een plausibiliteitsverklaring vereist was. Daarom heeft hij een ervaren taxateur later nog gevraagd het rapport te plausibiliseren;
- het object de bestemming Wonen heeft; dat de bestemming deels ook agrarisch zou zijn maakt voor de waardering geen verschil, want op het object (3.331 m² grond met een vervallen woonboerderij) is het uitoefenen van een rendabel agrarisch bedrijf niet mogelijk;
- hij tijdens de inspectie een aantal ramen met dubbel glas heeft gezien. Voor de waarde is dit overigens niet relevant;
- tijdens de taxatie het object op naam van de overleden ouder stond. Een zoon/erfgenaam was de opdrachtgever, dus deze was minimaal mede-eigenaar;
- hij geen asbest heeft waargenomen en ook geen aanwijzingen heeft gevonden dat wel asbest aanwezig was;
- hij diverse malen in het rapport heeft opgenomen dat het om een renovatieobject gaat.

- hij de opdrachtgever, de heer C, slechts kende omdat deze opticien was in de brillenzaak naast zijn kantoor en bij hem wel eens een bril heeft gekocht.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 30 juli 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;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 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.

Klager is als mede-erfgenaam 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

Het tuchtcollege stelt voorop dat het vaststellen van de waarde geen exacte wetenschap is. Dat een andere taxateur tot een andere waarde komt, wil dan ook niet per definitie zeggen dat het rapport van verweerder ondeugdelijk is. Ook de modelmatige vaststelling van de WOZ-waarde kan niet vergeleken worden met een Professionele Taxatie Dienst, waarbij met veel meer factoren rekening wordt gehouden dan bij een modelmatige waardevaststelling.

Wel heeft het tuchtcollege geconstateerd dat verweerder bij het opstellen van het taxatierapport niet op geheel zorgvuldige wijze te werk is gegaan.

Een van de onzorgvuldigheden betreft het gehanteerde modelrapport. Volgens de Praktijkhandreiking Wonen moet de Register-Taxateur in de Kamer Wonen gebruik maken van het meest actuele model taxatierapport. Verweerder heeft dat niet gedaan, maar heeft in plaats daarvan gebruik gemaakt van een model rapport uit 2016 dat voor woningcorporaties bedoeld is. De inhoud van de Praktijkhandreiking Wonen bevat echter geen dwingende voorschriften en het tuchtcollege constateert ook dat verweerder alle punten die ook onderdeel zijn van het meest actuele model taxatierapport in zijn rapport heeft opgenomen. Hier is naar het oordeel van het tuchtcollege dan ook sprake van een onzorgvuldigheid, zonder nadelige gevolgen voor degenen die belang bij het rapport hebben.

Sinds 1 januari 2020 bestaat voorts ter bevordering van het zogenaamde 4-ogen principe de regel dat bij de professionele taxatiedienst ten aanzien van wonen, waarbij het taxatierapport niet ter validatie wordt aangeboden, de register taxateur ervoor zorgt dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, wordt onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend register taxateur, tenzij de taxatie is verricht door twee register taxateurs en beide

register taxateurs het taxatierapport ondertekenen. Hoewel het rapport van verweerder op 25 augustus 2020 is uitgebracht, is zijn niet ter validatie aangeboden rapport niet voorzien van een plausibiliteitsverklaring en is de taxatie niet door twee taxateurs verricht. Ook op dit punt heeft verweerder niet de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Zodra verweerder er achter kwam dat zijn rapport niet aan deze regel voldeed, heeft hij echter alsnog een plausibiliteitsverklaring laten afgeven door een collega. Naar het oordeel van de tuchtcommissie heeft verweerder zijn omissie hiermee hersteld. Niet is gebleken dat de plausibiliteitsverklaring achteraf op onjuiste gronden is afgegeven en dat de afgifte van deze verklaring een “vriendendienst” is geweest, zoals klager zich afvraagt.

Verder heeft verweerder het doel van de taxatie niet geheel juist omschreven. Als doel is namelijk “verkoop” aangegeven terwijl het in werkelijkheid ging om een taxatie in verband met een boedelverdeling. Voor de vaststelling van de waarde maakt dit echter geen verschil. Dat de opdracht tot de taxatie “voor verkoop” alleen door de executeur-testamentair kon worden gegeven en niet door de broer van klager, die volgens klager mede-erfgenaam is van het object, is niet komen vast te staan. Anders dan klager stelt was verweerder niet gehouden om vooraf een verklaring van erfrecht op te vragen.

Ten aanzien van de vermelde staat van onderhoud heeft verweerder ter hoorzitting uitgelegd dat hij de vraag “de onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid slecht?” alleen met “ja” beantwoordt (vraag 1 onder 2, bijzondere aandachtspunten) als het gaat om een bouwval die op instorten gaat. Aangezien daar geen sprake van is heeft hij de onderhoudstoestand deze vraag met “matig” beantwoord. Wel heeft hij in zijn rapport verklaard dat de te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud in verband met de instandhouding van het object meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde bedragen, dat de staat van onderhoud matig is en dat het om een te renoveren woonboerderij met veel renovatiekosten gaat. Hiermee heeft verweerder het overigens subjectieve begrip onderhoudstoestand naar het oordeel van het tuchtcollege voldoende nauwkeurig beschreven.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de door verweerder gehanteerde referenties, met de daarbij door hem gegeven toelichting, niet als onjuist zijn aan te merken. Met de indexering van de transactiepreisen en de gegeven toelichting heeft verweerder voldoende duidelijk gemaakt dat de referenties goed vergeleken kunnen worden met het getaxeerde object, ondanks dat het gaat om oudere referenties die niet alle helemaal gelijk waren aan het getaxeerde object. Dat verweerder bruikbare referenties terzijde heeft geschoven en in plaats daarvan referenties heeft gezocht die pasten bij zijn waardering, zoals klager stelt, is op geen enkele wijze vast komen te staan.

Dat de bestemming deels agrarisch is, is naar het oordeel van het tuchtcollege niet relevant voor de waardevaststelling. Verweerder heeft terecht opgemerkt dat het object gelet op de grootte van het perceel niet voor agrarische doeleinden kan worden gebruikt. Verweerder heeft daarom ook terecht voornamelijk vergeleken met referentieobjecten met de bestemming “wonen” en niet met referentieobjecten met de bestemming “agrarisch”. De stelling van klager dat sprake is van onvoldoende vakbekwaamheid omdat verweerder slechts is ingeschreven bij de Kamer Wonen en niet bij de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed passeert het tuchtcollege omdat het hier feitelijk niet gaat om agrarisch vastgoed.

Dat verweerder mogelijk ten onrechte heeft opgemerkt dat deels sprake is van dubbele beglazing is voor de waarde niet van invloed en dat verweerder mogelijk ten onrechte heeft opgemerkt dat er geen aanwijzingen waren voor de aanwezigheid van asbest heeft ook geen drukkend effect op de waarde. Het verschil in vloeroppervlak waar klager op wijst en het verschil in bouwjaar (1850 of 1900) is evenmin van belang voor de waardering van het geheel. Wel is er op deze punten sprake van slordigheden.

Er zijn ook geen aanwijzingen dat verweerder niet voldoende integer, niet onafhankelijk of zelfs partijdig heeft gehandeld bij de taxatie, enkel doordat hij de opdrachtgever van de taxatie kende omdat deze als opticien in de brillenzaak naast het kantoor van verweerder werkte en verweerder bij deze zaak wel eens een bril had gekocht. Evenmin is voor het tuchtcollege komen vast te staan dat verweerder voor of na de taxatie niet integer heeft gehandeld door de andere erfgenamen of de executeur-testamentair erop te wijzen dat klager eerder een deel van het object voor een te lage prijs heeft gekocht. Tegenover de betwisting van verweerder heeft klager geen feiten en omstandigheden naar voren gebracht die de juistheid van haar stelling aantonen.

Al met al concludeert het tuchtcollege dat het rapport een aantal slordigheden bevat (waaronder ook het niet bijvoegen van de opdrachtvoorwaarden), wat verweerder ook heeft erkend. Echter, het rapport voldoet voor het grootste deel en op de belangrijkste punten aan de daaraan te stellen eisen. Er zijn geen aanwijzingen dat verweerder zich schuldig heeft gemaakt aan dusdanig verwijtbaar gedrag dat geoordeeld moet worden dat verweerder niet in redelijkheid tot de door hem vastgestelde waarde heeft kunnen komen.

Wel is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder, die wist dat er sprake was van boedelverdeling en van een eerder taxatierapport met een lagere waarde, waarmee zijn opdrachtgever het niet eens was, extra zorgvuldig had moeten zijn bij het opstellen van het rapport. Ook slordigheden kunnen bij een dergelijke precare situatie tot conflicten tussen de erfgenamen leiden.

Gelet daarop zal de klacht gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond worden verklaard en zal aan verweerder de maatregel van waarschuwing worden opgelegd.

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 15 september 2021 door het Tuchtcollege NRVT.