

Dossiernummer: 210728

Datum: 17 december 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2, wonende te [plaats],

klagers,

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 27 juli 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 september 2021, met bijlage;

Tijdens de hoorzitting van 4 november 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers in persoon, alsmede gemachtigde mr. C (digitaal);
- verweerder en gemachtigde mr. D (beiden in persoon).

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 het door verweerder in opdracht van klagers opgestelde taxatierapport van hun woning aan [adres]. De taxatie was bedoeld om de hypotheek van klagers te wijzigen.

Klagers voeren aan dat verweerder hun woning te laag getaxeerd heeft en dat dit veroorzaakt wordt door de door verweerder gebruikte referentie-objecten, welke in onvoldoende mate vergelijkbaar zijn met de woning van klagers. Klagers hebben dit ook aangegeven bij verweerder maar deze heeft geweigerd hierop te reageren.

Doordat verweerder direct contact had met de financieel adviseur van de [bank] hebben klagers de indruk dat de uitkomst van de taxatie al vaststond voor het bezoek. Klager heeft zich in deze niet onafhankelijk en niet objectief gedragen.

Klagers voeren – kort weergegeven - aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

3. Het verweer

Verweerder bestrijdt onjuiste referentie-objecten te hebben gebruikt en stelt nog steeds volledig achter zijn taxatierapport te staan. In dat rapport is bij ieder referentie-object duidelijk gemaakt waarom dit object is gebruikt en welke wezenlijke verschillen van belang zijn geacht. Nadat het rapport was uitgebracht en klagers te kennen hadden gegeven het niet eens te zijn met de gebruikte referentie-objecten heeft verweerder meerdere keren uitgelegd waarom de door klagers genoemde referentie-objecten minder goede referentie-objecten zijn voor het getaxeerde object.

De keuze van goed vergelijkbare referentie-objecten was aan verweerder als taxateur. Het is niet aan opdrachtgever (klagers) om te bepalen welke referentie-objecten een taxateur dient te gebruiken. Een taxateur moet op objectieve en onafhankelijke wijze de waarde van de woning vaststellen.

De mail die verweerder heeft verzonden aan de adviseur van de [bank] was uitsluitend informatief bedoeld. Dat de mail (in c.c.) ook naar de adviseur zou worden gezonden, is vooraf met klagers besproken en zij zijn daarmee akkoord gegaan. Het doel van de taxatie was ook het op verzoek van klagers verhogen van de hypotheek. Overigens is het rapport niet door verweerder naar de adviseur verzonden.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) 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 het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaars van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft 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 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.

Klagers zijn op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling

Het Tuchtcollege stelt voorop dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en daarom teleurgesteld kan zijn over de taxatie is denkbaar, maar de register-taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Het Tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel en volgens de gedragsregels heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerder getaxeerde marktwaarde lager is uitgekomen dan andere taxateurs bij klager zouden hebben aangegeven, maakt nog niet dat deze marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

In de onderhavige kwestie heeft verweerder de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een marktwaarde vastgesteld, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanelen, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoren tot het wezen van de taxatie, waarbij de register-taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

De register-taxateur dient echter in zijn taxatierapport een analyse te maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie te leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Dit heeft verweerder naar het oordeel van het Tuchtcollege onvoldoende gedaan.

De register-taxateur dient in zijn taxatierapport, voor zover mogelijk, aan te geven welke bronnen van marktinformatie hij bij die analyse heeft gebruikt. In het rapport zijn echter veel overwegingen om de waarde van de woning op een bepaald bedrag vast te stellen niet verwoord. Daardoor is het rapport onvoldoende gemotiveerd. Zo is er in het rapport niet toegelicht waarop de percentages met betrekking tot de waardeverhoging ten behoeve van de gecorrigeerde marktwaarde van de door verweerder gebruikte referenties zijn gebaseerd. De genoemde percentages lijken erg aan de lage kant gezien de algehele marktontwikkeling, ook ten tijde van het uitbrengen van het taxatierapport. Bovendien is de toelichting door verweerder op de modelmatige referentiepanelen niet voldoende onderbouwd voor zover betrekking hebbend op het waardeverschil in woningtype (tussenwoning versus 2-onder-een-kapwoning) terwijl door verweerder wordt aangegeven dat de referentiepanelen wel vergelijkbaar zijn. In zoverre heeft verweerder in zijn taxatierapport niet de vereiste zorgvuldigheid betracht.

Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt wordt onduidelijkheid vermeden over de onderbouwing van de taxatie en wat de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd. Verweerder schiet hierin tekort.

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. Van een onafhankelijk en onpartijdig optredende register-taxateur wordt verwacht dat hij bedreigingen die deze positie in gevaar kunnen brengen wegneemt.

Het hiervoor vermelde verweer van verweerder dat klagers akkoord zijn gegaan met het informeren van de adviseur van de [bank], is op de zitting aan de orde gesteld en klagers hebben dit verder niet weersproken, zodat het ervoor gehouden moet worden dat dit verweer juist is. Daarbij komt dat als verweerder er al niet van mocht uitgaan dat de klagers zouden instemmen met de c.c. aan de adviseur, dit op zichzelf onvoldoende is om te twijfelen aan de onafhankelijkheid en integriteit van verweerder bij het opstellen van de rapportage. Dit onderdeel van de klacht is ongegrond.

Het bovenstaande betekent dat de klacht gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond is. De maatregel van waarschuwing acht het Tuchtcollege passend.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND en gedeeltelijk ONGEGROND; en legt ten aanzien van het geponde klachtonderdeel als MAATREGEL op een WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 17 december 2021 door het Tuchtcollege NRVT.