

**Dossiernummer: 22405**

**Datum: 14 november 2022**

## **UITSPRAAK**

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

### **Partijen**

**Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

**vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer**

**gevestigd te Rotterdam**

**klaagster**

**tegen**

**B RT**

**register taxateur**

**kantoorhoudende te [plaats]**

**verweerder**

### **1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure**

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de (oorspronkelijke) klacht van C (verder: C) van 26 april 2022 met bijlagen;
- de reactie van verweerder van 31 mei 2022;
- de reactie van gemachtigde van C van 1 juni 2022;
- nadere reactie van verweerder van 15 juni 2022;
- nadere reactie van gemachtigde van C van 20 juni 2022;
- bericht omtrent overlijden van C;
- bericht overnemen klacht door NRVT van 22 september 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### **2. De klacht**

De klacht heeft betrekking op de door verweerder opgestelde taxatierapporten d.d. 30 maart 2018 en 29 november 2019 van het object [adres]. Toenmalig klager C heeft het object in 2018 verkocht aan D, opdrachtgever van de taxatierapporten.

Verweerder heeft de marktwaarde van het object in het rapport van 30 maart 2018 gesteld op € 235.500 voor het volledige object in verhuurde staat, te verdelen over het bedrijfsgedeelte ad € 166.500 en € 69.000 voor het woongedeelte. In het tweede rapport van 29 november 2019 heeft verweerder de marktwaarde van het object in verhuurde staat binnen het vigerende bestemmingsplan en met de bebouwing conform vergunning gesteld op € 181.000. De waardepeildatum is in beide rapporten gesteld op 29 maart 2018.

Achteraf meent de koper te veel te hebben betaald omdat er – ruim voor de verkoop - zonder vergunning een uitbouw zou zijn gerealiseerd. Deze uitbouw wordt – aldus de koper - door de gemeente [plaats] gedoogd, tenzij er voor een verbouwing een bouwvergunning benodigd is. In dat geval moet het te veel gebouwde worden verwijderd. De huidige eigenaar (koper) wil de verdieping verbouwen tot zelfstandige woning en heeft daarvoor een vergunning aangevraagd bij de gemeente. Koper meent vanwege deze situatie schade te hebben ondervonden door de aankoop. Ten behoeve van een gerechtelijke procedure heeft koper het taxatierapport van 29 november 2019 laten opstellen. Op grond van deze taxatierapporten heeft de civiele rechter koper in het gelijk gesteld. C stelt dat sprake is van ondeugdelijke taxatierapporten.

In de klacht wordt onder meer aangevoerd dat

- de taxatierapporten niet voldoen aan de eisen die gesteld worden aan een Professionele Taxatiedienst (PTD);
- beide taxatierapporten, ondanks verschillende doelen, niet kunnen leiden tot verschillende marktwaarden op dezelfde waardepeildatum;
- in de taxatierapporten wordt uitgegaan van verhuurde staat, terwijl dat alleen geldt voor de begane grond;
- in de taxatierapporten niet wordt ingegaan op de huurovereenkomst, de huurinkomsten en de huurwaarde, ook is het huurcontract niet bij het taxatierapport gevoegd;
- de ruimtelijke plannen volgens het ene rapport wel geraadpleegd zijn, in het andere rapport ontbreekt een verwijzing;
- de omschrijving van het object volgens ene rapport “Winkelruimte met opslag op de 1e etage” is en volgens het andere rapport “Winkel met bovenwoning”; de omschrijving verschilt en ook verschillen de oppervlakten in beide rapporten;
- de opdrachtbevestigingen ontbreken;
- in de taxatierapporten diverse zaken ontbreken, waaronder een marktanalyse, een SWOT-analyse, alsmede referenties en een plausibiliteitsverklaring van een controlerend taxateur.

### 3. Het verweer

Verweerder heeft aangevoerd dat het rapport in 2018 is opgesteld met als doel ten behoeve van de af te dragen overdrachtsbelasting, een verdeling te maken in de koopsom tussen het bedrijfsmatige deel en het woongedeelte. Uitgangspunt hierbij is geweest dat er een marktconforme koopsom is betaald. In de formulering van het doel was het achteraf bezien beter geweest om hier verdeling van de koopsom te benoemen in plaats van de marktwaarde.

Bij de tweede rapportage was het doel om de marktwaarde te taxeren op basis van de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan en met de bebouwing conform vergunning. Binnen dat bestemmingsplan was de uitbouw niet toegestaan en was zelfstandige bewoning van de eerste verdieping niet mogelijk doordat er geen eigen entree was te realiseren vanaf de Herenstraat zonder rigoureuze ingrepen. Op basis van deze uitgangspunten is de eerste verdieping uitsluitend te gebruiken als aanvulling op de functie van de begane grond. Gezien de afwerking en staat van het getaxeerde op de waardepeildatum was opslag hier het meest voor de hand liggend.

Het klopt dus dat het doel en de grondslag tussen beide rapportages verschillend zijn. Verweerder acht het daarom goed verklaarbaar dat beide waarden niet hetzelfde zijn.

Verweerder stelt dat bij de discussie tussen de opdrachtgever van de taxatie en C over de betaalde koopsom een minnelijke taxatie de beste oplossing zou zijn geweest en niet het ter discussie stellen van eerdere taxaties die een ander doel en/of uitgangspunt hebben.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019.

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register. Daarna heeft verweerder zich laten uitschrijven, zodat hij nu niet meer ingeschreven staat.

Na het overlijden van oorspronkelijk klager C heeft klagster conform het gestelde in artikel 16 van het Reglement Tuchtrechtspraak de klacht overgenomen. Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld die niet naar behoren zijn ingericht en summier zijn gemotiveerd. Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat juist ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – dit kan volgen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

De beoordeelde taxatierapporten voldoen niet aan de eisen die NRVT stelt aan een professionele taxatiedienst omdat verweerder een eigen taxatierapport -/ verklaring heeft opgesteld waarin diverse essentiële gegevens ontbreken. Zo ontbreken referenties wat betreft markthuur/herzieningshuur en wat betreft verkooptransacties, er is geen marktanalyse, er is geen omschrijving van de huursituatie, geen omschrijving van achterstallig onderhoud dan wel een post voor het aanpassen naar woning van de verdieping, en ook de SWOT-analyse en de plausibiliteitsverklaring ontbreken.

Klager stelt dat een gewijzigde doelomschrijving geen reden is om de (markt)waarde te wijzigen. Deze stelling is juist, maar past niet geheel in deze context. De taxatie uit 2018 heeft als doel de juiste grondslag bepalen voor het heffen van overdrachtsbelasting. De taxatie uit 2019 noemt geen feitelijk doel. Het verschil tussen beide rapporten zit dus niet zozeer in het doel, maar in het (bijzondere) uitgangspunt. Dat wordt echter marginaal omschreven.

In het ene geval is het getaxeerde beoordeeld als ware op de verdieping sprake van een woning, in het andere geval is beoordeeld op basis van opslagruimte op de verdieping. In beide rapporten baseert taxateur zich op opgave van opdrachtgever ten aanzien van de bestemming. Een taxateur kan dus wel uitkomen op verschillende marktwaarden indien verschillende uitgangspunten worden gehanteerd. Verweerder is in zijn rapporten onvoldoende zorgvuldig geweest door hiernaar niet zelf onderzoek te doen en de uitkomst daarvan in de rapporten te verantwoorden. Daarnaast verklaart

verweerder in het tweede rapport dat hij niet eerder betrokken is geweest bij het getaxeerde object, wat gezien de omstandigheid dat verweerder ruim een jaar eerder het eerste rapport heeft opgesteld, niet juist is.

Gezien het voorgaande is de klacht gegrond. De geconstateerde fouten zouden bij een nog geregistreerde taxateur een zwaardere maatregel rechtvaardigen. Nu verweerder echter niet meer ingeschreven staat, volstaat het tuchtcollege met het opleggen van een berisping.

## **6. Beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 14 november 2022 door het tuchtcollege NRVT.