

Dossiernummer: 23502

Datum: 1 mei 2023

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:

- het klachtformulier van 12 januari 2023 met als bijlage het taxatierapport van verweerder;
- het verweerschrift van 13 februari 2023;
- andere taxatierapporten van de woning, toegestuurd op verzoek van het tuchtcollege door partijen.

Tijdens de hoorzitting van 6 april 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- verweerder in persoon;
- klager is ondanks op de juiste wijze te zijn uitgenodigd, niet verschenen.

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 op 15 november 2022 in opdracht van de ex-partner van klager opgestelde taxatierapport van een vrijstaande nog af te bouwen woning aan de [adres].

Klager heeft de volgende klachtonderdelen aangevoerd.

De marktwaarde van de woning is door verweerder veel te laag vastgesteld. In april 2022 is de woning vele malen hoger getaxeerd in een door het NWWI gevalideerd rapport. Tussen beide rapporten zit ruim € 100.000 verschil.

Een analyse van de referentietransacties ontbreekt. Verschillen en/of overeenkomsten tussen referentie-objecten worden niet aangegeven.

De referenties die in het taxatierapport worden gebruikt zijn geen relevante referenties (veel oudere woningen en niet vergelijkbare woningen).

3. Het verweer

Verweerder stelt dat een gevalideerd rapport niet zwaarder weegt dan een niet gevalideerd taxatierapport. Bij een niet-gevalideerd taxatierapport is het verplicht om een plausibiliteitsverklaring te hebben en die is bij het rapport van verweerder gevoegd.

Wel heeft verweerder een ander taxatierapport van het huis gekregen van een collega taxateur. Dit taxatierapport van december 2022 komt op een marktwaarde van € 410.000. Dat is in verhouding met de door verweerder gestelde marktwaarde van € 425.000 in november. Verweerder staat ook los daarvan volledig achter de door hem getaxeerde marktwaarde.

Het betreft hier een woning die in aanbouw is. Er is bijvoorbeeld nog geen indeling, geen afwerking, geen tuinrichting en geen bijgebouw. Afhankelijk van de wijze van afbouw komt er nog een substantieel bedrag bij om het getaxeerde bewoonbaar te maken. Dat maakt deze taxatie dan ook bijzonder. Die bijzonderheid staat uitdrukkelijk in het rapport genoemd. Het is lastig om dergelijke woningen te vergelijken met bewoonbare woningen.

Referenties zijn er om de getaxeerde marktwaarde te onderbouwen. Gewoonlijk worden er drie verkoopreferenties in een rapport toegevoegd. Omdat het vanwege het onbewoonbare huis zo'n afwijkende taxatie is, heeft verweerder in zijn rapport maar liefst negen referenties opgenomen. Die referenties onderbouwen de getaxeerde waarde, voorzover mogelijk, goed. Maar vanwege de onbewoonbaarheid is sprake van een bijzondere situatie, wat ook geldt voor het vergelijken van referenties. Het getaxeerde heeft bijvoorbeeld nog geen indeling. Er is ook geen afwerking dus de mate van luxe is ook niet te vergelijken met een referentiepan. Er zijn geen verkooptransacties in de regio van vergelijkbare, onafgebouwde huizen. Het grote verschil tussen het getaxeerde huis en alle referenties is dus dat de referenties bewoonbaar zijn. Alle kenmerken, zoals het bouwjaar, staan bij zijn referenties genoemd. Een ouder bouwjaar maakt de referentie niet beter of slechter; het gaat in dit bijzondere geval om de bewoonbaarheid. Over bijvoorbeeld afwerking en aantal slaapkamers is niets bekend. Het woord bewoonbaar is dus heel veel omvattend en treffend.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- Praktijkhandreiking Wonen van 2022.

5. 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 de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van de getaxeerde woning aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd 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 is vaste jurisprudentie dat het tuchtcollege de getaxeerde waarde slechts marginaal kan toetsen.

Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of deze in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

In het onderhavige geval betreft het te taxeren object een casco woning, die nog geheel dient te worden afgebouwd. Er is nog geen afwerking, geen sanitair, geen keuken, geen indeling van de kamers en verwarming ontbreekt.

Ter zitting heeft verweerder toegelicht dat hem niet bekend was welke werkzaamheden gepland waren en evenmin welke kosten hiermee gemoeid zouden zijn. Hij heeft hierbij opgemerkt dat het niet ging om een verbouwingstaxatie, zodat hij deze informatie niet nodig had.

Het tuchtcollege kan verweerder hierin niet volgen. Als onvoldoende vaststaat hoe het te bouwen object zal worden gerealiseerd, kan een en ander verschillend geïnterpreteerd worden en tot aanzienlijke verschillen in waardering leiden.

Dat is hier ook gebleken, waarbij in diverse taxatierapporten tot verschillende marktwaarden wordt gekomen. De woning is meermalen getaxeerd. Bij de onderhavige taxatie komt verweerder in november 2022 op een marktwaarde van € 425.000 (in onafgebouwde staat). Tussen september 2021 en december 2022 is de woning (eveneens in onafgebouwde staat) nog driemaal getaxeerd door andere taxateurs, waarbij marktwaarden tussen € 410.000 en € 540.000 zijn bepaald. Het tuchtcollege heeft in het kader van deze klacht echter alleen een oordeel te geven over het taxatierapport van verweerder.

Verweerder heeft ter zitting toegelicht dat hij een inschatting heeft gemaakt van de afwaarde van de woning en daarom in mindering heeft gebracht de verbouwkosten die hiermee gemoeid zou zijn. Dat betekent dat verweerder bij de waardering diverse aannames heeft moeten doen. Uit het taxatierapport blijkt deze gedachtegang van verweerder in het geheel niet. Daardoor is niet duidelijk welk object verweerder voor ogen had en evenmin welke werkzaamheden hij in de berekening heeft meegenomen. Verweerder had in dit geval de lezer van het taxatierapport moeten meenemen in zijn gedachtegang ten aanzien van de afbouw en welk object hij vervolgens heeft vergeleken met de referentiepanden en op basis waarvan hij dat object dan gewaardeerd heeft.

Verweerder heeft in zijn taxatierapport wel negen referenties opgenomen, maar hij heeft deze referenties niet nader toegelicht. Daarmee ontbreekt de relatie tussen de referentietransacties en het te waarden pand. Juist vanwege de niet afgebouwde staat van het pand had verweerder hierbij niet kunnen volstaan met het slechts vermelden van de referenties en de algemene opmerking dat het hier ging om afgebouwde woningen..

De register taxateur dient in zijn taxatierapport een analyse te maken van de gebruikte referentietransacties en moet vanuit deze analyse ingaan op de waardering van het specifieke vastgoedobject. Dit heeft de taxateur naar het oordeel van het tuchtcollege niet, althans niet kenbaar voor derden gedaan.

Daardoor is het taxatierapport onvoldoende transparant en onvoldoende navolgbaar en zijn de gedragingen van verweerder in strijd met de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en nader uitgewerkt in de Praktijkhandreiking Wonen.

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

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat er, gezien de ernst en aard van genoemde gedraging en gelet op de eerder door het tuchtcollege opgelegde maatregel, aanleiding is om de maatregel van berisping op te leggen.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder als maatregel een BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 1 mei 2023 door het tuchtcollege NRVT.