

Dossiernummer: 23504

Datum: 17 juli 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna klager,

tegen:

B,

register taxateur te [plaats],

hierna verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 24 januari 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 februari 2023;
- reactie van het secretariaat van 1 mei 2023 op het verzoek om uitstel;
- het bericht hoorzitting zonder deskundige van 19 mei 2023;
- de pleitaantekeningen (niet-ontvankelijkheid) van verweerder van 13 juni 2023;
- de pleitaantekeningen (inhoudelijk) van verweerder van 13 juni 2023.

Tijdens de hoorzitting van 13 juni 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder, bijgestaan door mr. C (gemachtigde), D (directeur E BV), F (directeur G BV) en mr. H (advocaat van G BV).

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 opgestelde desktop-taxatierapport van het object [adres] van 22 mei 2022, de woning van klager.

Het doel van de taxatie was het ophogen van de hypotheek. Omdat sprake was van veel overwaarde en de bank het adviseerde, koos klager voor een desktop-taxatie. De waarde die uit het rapport voortvloeide was volgens klager bizar laag. Vervolgens heeft klager de woning opnieuw, maar dan fysiek, laten taxeren door een taxateur, welk rapport is gevalideerd door NWWI. Dit rapport kwam op een waarde van € 630.000, maar liefst € 130.000 meer dan de taxatiewaarde van € 500.000 die in de desktop-taxatie gegenereerd werd. Klager heeft contact gezocht met het [G] team desktop en de vraag voorgelegd hoe het mogelijk was dat de waarde zo afwijkt. Hierop kreeg klager als reactie dat het zeker goed zou komen bij de bank gezien de betrouwbaarheidsscore van 6,3 op 7.

Klachtonderdeel 1: klager bestrijdt de waarde van de desktop-taxatie terwijl die van het latere taxatierapport heel realistisch te noemen is in relatie tot de referenties uit de buurt.

Klachtonderdeel 2: klager vindt het klachtwaardig dat de taxateur die de desktop-taxatie heeft uitgevoerd, deze waarde heeft gehanteerd terwijl er op grond van de referenten voldoende aanleiding was om een stuk hoger te taxeren, hetgeen ook realistisch is. Daarnaast wijst klager erop dat het bedrijf van verweerder gevestigd is in [plaats], wat hemelsbreed zo'n 86 km van [plaats object] is. Klager stelt dat dit niet conform de regelgeving van NRVT is.

Klachtonderdeel 3: klager stelt dat de wijze waarop het [G] team desktop heeft gereageerd op zijn vragen te wensen over laat. Zij hadden tijd moeten steken in het behandelen van zijn reactie. Zij hebben op basis van het door [G] gegenereerde betrouwbaarheidscijfer geconcludeerd dat de waarde zou moeten kloppen.

3. Het verweer – verkort en zakelijk weergegeven

Verweerder is als taxateur aangesloten als franchisenemer bij [E] en werkt als zodanig met de desktop-taxatie. Conform de regelgeving NRVT, waar onder andere de explain regel staat, dacht verweerder zijn werk naar eer en geweten goed uit te voeren.

Verweerder stelt dat er inmiddels duizenden desktop-taxaties zijn uitgevoerd met de hypotheekverstrekkers als aanjagers en die door NHG zijn geaccepteerd. Deze organisaties staan onder toezicht van de ECB. Nu (januari 2023) blijkt uit publicaties van NRVT dat de desktop-taxatie volgens NRVT niet past binnen de NRVT-regelgeving. Verweerder geeft aan dat hij bij een negatieve uitspraak van het Tuchtcollege NRVT, zijn werkzaamheden als desktop-taxateur zal beëindigen.

Verweerder betreurt het dat klager geen contact met hem heeft opgenomen vóór het indienen van de klacht. Verweerder heeft zelf met klager contact gezocht na ontvangst van de klacht, waarbij klager heeft gesteld dat hij pertinent tegen desktop-taxaties is en deze zeker niet gaat uitvoeren. Verweerder stelt dat de discussie of de desktop-taxatie als product wel of niet de goedkeuring draagt van klager niet relevant is, omdat dit niet aan de particuliere aanvrager van een desktop-taxatie is.

Klachtonderdeel 1

Klager bestrijdt de waarde van de desktop-taxatie, daarvoor is de procedure bij het tuchtcollege niet bedoeld.

Klachtonderdeel 2

Klager is van mening dat de referentiepanden in de desktop-taxatie voldoende aanleiding geven om hoger te taxeren. Verweerder bestrijdt dit en licht toe dat de desktop-taxatie met 25 referenties wordt onderbouwd, waarvan er zes referentiepanden ter onderbouwing zichtbaar zijn voor de taxateur. Daaruit kiest de taxateur de drie referenties die het beste kunnen worden gebruikt bij de te beoordelen woning. De taxateur heeft derhalve wel degelijk invloed op het resultaat van de desktop-taxatie. Dat de referentiepanden zijn gewijzigd is ook terug te lezen in het rapport. De door de desktop gegenereerde waarde met als grondslag de geleverde referenties, is volgens verweerder nog steeds een plausibele waarde, vandaar ook zijn akkoord op het rapport, met inachtneming dat een hybride taxatie beoordeeld wordt met een bandbreedte van plus of min 10%.

Ten aanzien van de werkgebiedregeling wijst verweerder erop dat de ACM gesignaleerd heeft dat deze mededingingsrechtelijk ontoelaatbaar is. Om deze redenen heeft NRVT toegezegd de regeling aan te passen. Bij gebruik van de desktop-taxatie beschikt verweerder over voldoende kennis met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt. Door het waarderingsmodel van [G] te gebruiken en kennis te nemen van de woningmarktinformatie heeft verweerder zijn plaatselijke bekendheid reeds aangetoond. Indien nodig kan hij aanvullende informatie opvragen en toevoegen in het dossier.

Klachtonderdeel 3

In reactie hierop stelt verweerder dat dit onderdeel geen betrekking heeft op hem als taxateur. Hij is geen onderdeel van of personeel van [G] team Desktop.

Mocht het tuchtcollege toekomen aan een inhoudelijke behandeling en een maatregel overwegen, dan wil verweerder wijzen op een aantal verzachtende omstandigheden: de onberispelijke staat van dienst van verweerder, het feit dat NRVT pas in januari 2023 een duidelijk standpunt heeft ingenomen over de desktop-taxatie, de desktop-taxatie voor de eerste maal bij een tuchtcollege aan de orde komt en de toezegging van verweerder te zullen stoppen met het uitvoeren van de desktop-taxatie mocht definitief komen vast te staan dat deze niet voldoet aan de regelgeving.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak per 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- het Reglement Definities per 1 juli 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen, van toepassing zijnde van 1 januari 2022 tot 15 september 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 was opgenomen als register taxateur in de kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

De klacht heeft betrekking op een professionele taxatiedienst, te weten een desktop-taxatie.

Klager is als eigenaar van het gewaardeerde object aan te merken als belanghebbende. Toch heeft verweerder betoogd dat klager geen (redelijk) belang heeft bij zijn klacht en daarom daarin niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Daartoe heeft verweerder het volgende aangevoerd. De waarde die door de desktop-taxatie is vastgesteld was voldoende om de hypotheek te kunnen ophogen met het door klager gewenste extra leenbedrag. De geldverstrekker kon dat bedrag met de desktop-taxatie verstrekken. Daarnaast is het (financieel) belang van klager met het verstrijken van de tijd verdwenen omdat klager vrijwel direct na ontvangst van de desktop-taxatie aan [naam tweede taxateur] opdracht heeft gegeven voor een fysieke taxatie. Vervolgens heeft [naam tweede taxateur] een door de NWWI gevalideerde taxatie opgesteld waarmee klager zijn hypotheek heeft kunnen ophogen.

Het tuchtcollege kan verweerder in dit betoog niet volgen. Klager heeft er terecht op gewezen dat hij wel degelijk een eigen (financieel) belang heeft bij zijn klacht over de desktop-taxatie omdat hij als gevolg van een onjuiste, te lage taxatie financieel nadeel lijdt: de rente op de verlangde hypothecaire lening is lager bij een hogere waarde van de getaxeerde woning ten opzichte van de hoogte van die lening. Klager heeft daarnaast kosten gemaakt voor de tweede taxatie door [naam tweede taxateur]. Daarmee staat vast dat klager een voldoende belang heeft bij zijn klacht.

Dat klager, zoals hij heeft toegegeven, met zijn klacht ook een algemeen belang beoogt te dienen, maakt hierbij geen verschil. Wat in dit verband door verweerder is gesteld behoeft daarom geen verdere bespreking.

Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde taxatiewerkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstellingen 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

Per 1 juli 2021 is in de regelgeving van NRVT, te weten in het Reglement Definities de Bureauwaardering opgenomen. De omschrijving hiervan luidt: "het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een niet-zakelijk, voor bewoning geschikt vastgoedobject op basis van een beoordeling, evaluatie en goedkeuring van een waardevoorstel van een of meer ondersteunende geavanceerde statistische modellen, waarbij geen fysieke Inspectie van het vastgoedobject plaatsvindt."

In de Praktijkhandreiking Wonen is deze Bureauwaardering verder uitgewerkt.

De desktop-taxatie, zoals ontwikkeld door G en verweerder verricht heeft van de woning van klager, is aan te merken als een Bureauwaardering. Deze taxatie zal daarom aan de voor een Bureauwaardering geldende regelgeving dienen te worden getoetst.

In het verweerschrift wordt ingegaan op de vraag of klager al dan niet voorstander is van de Bureauwaardering. Dat speelt voor het tuchtcollege in de beoordeling geen rol. Klager heeft een aantal klachtonderdelen aangevoerd. Het tuchtcollege toetst aan de hand van de regelgeving van NRVT of verweerder bij zijn handelen zoals omschreven in de klachtonderdelen in strijd hiermee heeft gehandeld en zo ja, of dat als tuchtrechtelijk verwijtbaar dient te worden aangemerkt.

In de Praktijkhandreiking Wonen (1-1-2022) wordt in artikel 13 en 14 nader ingegaan op de Bureauwaardering. In artikel 13 wordt verwezen naar een Modelrapport Bureauwaardering. Dit model is richtinggevend voor de werkzaamheden die een register taxateur minimaal dient te verrichten. Dit betreft geen verplicht model.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waarde is denkbaar maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de register taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel 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 geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan een andere taxateur, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

De kern van de klacht is dat de opgevoerde referenties de vastgestelde waarde niet onderbouwen. Het tuchtcollege zal zich daartoe dienen te beperken.

De drie referenties die in het taxatierapport zijn opgenomen, worden door verweerder slechts genoemd en niet geanalyseerd. Zoals het tuchtcollege eerder heeft overwogen dient een register taxateur een analyse te maken van de overeenkomsten en verschillen van de referenties ten opzichte van het te taxeren object, en dient er een relatie gelegd te worden tussen de waarde van de referenties en de waardering van het te taxeren object. In dit geval heeft verweerder naar eigen zeggen van 25 referenties de beste drie geselecteerd met een gecorrigeerde waarde van € 587.000, € 565.000 en € 550.000. Hoe verweerder uitgaande van deze waarden gekomen is tot de waardering van € 500.000 voor de woning van klager, wordt niet nader toegelicht.

Nu de analyse ontbreekt, is de waardering onvoldoende onderbouwd en is het rapport niet inzichtelijk en navolgbaar. Hiermee heeft verweerder het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie geschonden, zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Het tuchtcollege oordeelt de klacht gegrond. Gezien de aanwezige verzachtende omstandigheden is het tuchtcollege van oordeel dat de maatregel van waarschuwing passend is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

en legt op de MAATREGEL van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 17 juli 2023 door het Tuchtcollege NRVT.