

Dossiernummer: 23513

Datum: 26 juni 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

hierna klager

tegen

B. RT,

register taxateur te [plaats],

hierna verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 14 maart 2023, met bijlagen;
- verweerschrift van 2 mei 2023.

Tijdens de hoorzitting van 26 mei jl. heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, alsmede C. (partner van klager) en D. (hierna gemachtigde van klager);
- verweerder.

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 taxatierapport d.d. 2 september 2022 van het object gelegen aan de [adres].

Klager heeft het object, de woning naast zijn eigen woning, laten bouwen voor zijn moeder. Omdat de grond al van klager was, maar de woning gezamenlijk is gefinancierd, heeft klager gekozen voor een

recht van opstal constructie in combinatie met een leningsovereenkomst. Inmiddels is de moeder van klager onder bewind gesteld. De bewindvoerder heeft besloten dat de moeder niet langer in de woning kan blijven wonen. Een taxatie van de woning zal uitkomst moeten bieden bij de financiële ontvlechting. Het rapport is opgesteld in opdracht van de bewindvoerder

Het feit dat de woning op de grond van klager staat, naast zijn eigen woning, maakt dat er een bovengemiddelde behoefte is om ook deze woning in volledige eigendom te verkrijgen. Dit mag echter niet meewegen in het bepalen van de waarde. In de recht van opstalakte is een aanbiedingsplicht opgenomen. De opstaller heeft de plicht om het recht van opstal aan klager (grondeigenaar) aan te bieden waarbij de aanbiedingsprijs als ondergrens geldt voor een eventuele vrije verkoop op de markt. Het voorgaande impliceert ook het doel van de taxatie, namelijk het vaststellen van een reële marktwaarde van het recht van opstal bij verkoop.

Verweerder heeft zich op een terrein begeven waar hij geen kennis van heeft en het als een 'standaard' taxatie gezien. Het gevolg daarvan is dat verweerder er een rommeltje van heeft gemaakt en klager met een aanzienlijke gevolgschade zit opgezadeld.

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. verweerder heeft nooit een opname van het object uitgevoerd;
2. de gehanteerde rapportvorm kwalificeert niet voor het doel: waardering van het recht van opstal;
3. de herziene retributie per 2025 wordt door verweerder niet meegenomen in het taxatierapport. De huidige retributie is bewust ver onder de marktwaarde vastgesteld en geldt tot eind 2024. De retributie zal conform de akte van opstal per 1 januari 2025 opnieuw worden vastgesteld en zal dan, op basis van de grondprijs, fors omhooggaan. Dit had verweerder moeten meewegen bij het vaststellen van de waarde van de opstal;
4. het recht van opstal is niet als zodanig getaxeerd. Er is op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt hoe het recht van opstal (beperkt zakelijk recht) doorwerkt in de taxatie. Concreet had het taxatierapport moeten worden voorzien van een rekenkundige onderbouwing;
5. het achterhouden van informatie door verweerder. Er is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw direct naast de woning. Tevens komt er een skibaan en wordt de huidige skiwinkel definitief vergund. Verweerder was hiermee bekend;
6. de grondprijs wordt niet correct berekend. Er wordt op geen enkele wijze enige uitleg/toelichting gegeven over de wijze waarop verweerder de grondwaarde heeft vastgesteld. Normaliter wordt op de uitkomst van de comparatieve waardering de waarde van de opstal in mindering gebracht, als gevolg waarvan de grondwaarde als residu overblijft. In deze taxatie lijkt de zaak te zijn omgedraaid;
7. de comparatieve vergelijking is incompleet. De referentieobjecten zijn niet vergelijkbaar met het te taxeren object. Er ontbreekt een 'vertaling' van de referenties naar de waarde van het getaxeerde, bovendien ontbreken alle berekeningen;
8. de (bouwkundige) gebreken zijn niet opgenomen in het rapport. Er wordt vermeld dat de woning zich in goede staat bevindt, echter liggen er meerdere rapporten op basis waarvan de RvA uitspraak heeft gedaan in eerste aanleg en tweede aanleg (zie bijlage 1 t/m 7) waarmee vast staat dat er tal van (bouwkundige) gebreken aan de woning zijn;
9. er wordt substantieel te veel vierkante meters gerekend. Er wordt maar liefst 44 m² woonoppervlak te veel gerekend; het BAG register wijst uit dat het totaal om 190 m² gaat. Wanneer de taxateur zelf een opname had uitgevoerd had hij dit ook kunnen vaststellen;
10. er wordt een verkeerde WOZ-waarde gehanteerd;
11. voorwaarden uit akten worden genegeerd of in strijd met elkaar opgevoerd. Concreet had men de onder randnummers a t/m h opgesomde punten als zodanig moeten benoemen in het taxatierapport (SWOT) en de vertaling hiervan in de vorm van een afwaardering op de taxatiewaarde mee te laten wegen in de taxatiewaarde. Verwezen wordt naar de volgende punten:
 - a. géén onder opstal mogelijk conform de akte (zie punt 2 pagina 11 van de akte);
 - b. géén verhuur mogelijk conform de akte (zie punt 2 pagina 11 van de akte);

- c. géén ter beschikkingstelling aan derde mogelijk conform de akte (zie punt 2 pagina 11 van de akte);
 - d. het feit dat een dergelijk privaat recht van opstal vrijwel niet dan wel uiterst beperkt financierbaar is voor een kredietverlener en daarmee de markt voor deze woning zeer beperkt. De woning is onverkoopbaar aan een derde;
 - e. er sprake is van een aanbiedingsplicht aan de grondeigenaar bij vervreemding;
 - f. anti speculatiebeding van NS, conform de akte (klachtonderdeel 12);
 - g. de retributie die zeer fors om hoog gaat en tevens elke 5 jaar opnieuw wordt vastgesteld (klachtonderdeel 3);
 - h. de uitspraak van de RvA inzake de gebreken die onherroepelijk zijn vastgesteld en die niet zijn verholpen (klachtonderdeel 5);
12. het anti-speculatiebeding is niet meegenomen als waarde verminderende factor;
 13. er is sprake van fictieve zonnepanelen. Er wordt € 6.650 extra gewaardeerd voor zonnepanelen die er helemaal niet zijn.

Verweerder heeft derhalve bij het opstellen van het rapport niet conform de regelgeving van NRVT gehandeld en klager heeft hierdoor extra kosten moeten maken en schade geleden.

3. Het verweer

Verweerder reageert puntsgewijs op de verschillende klachtonderdelen:

1. verweerder heeft de taxatie uitgewerkt en de woning inderdaad niet bezocht;
2. verweerder heeft een verkeerd format gekozen en een berekening gemaakt via het TMI maar heeft door haast en de taxatie “er even snel tussen door doen” te weinig tijd in de taxatie gestoken;
3. de afgesproken € 7000 is wellicht aan de lage kant maar de rekenrente van 5% is aan de forse kant en de retributie kan worden aangepast in 2025, het is geen feit dat deze opnieuw wordt vastgesteld;
4. verweerder erkent de verkeerde benadering te hebben gekozen;
5. verweerder heeft dit zeker meegenomen in de waarde, dat is één van de redenen dat verweerder de locatie als een mindere locatie beschouwt, maar hij had dat inderdaad moeten beschrijven.
6. idem sub 4;
7. verweerder erkent dat dit ontbreekt;
8. verweerder heeft de waardering benaderd vanuit de grondwaarde en de herbouwwaarde. Verweerder heeft als uitgangspunt de herbouwwaarde van de woning opgenomen; dan zijn gebreken aan de woning niet relevant;
9. verweerder is het hier niet mee eens, zijn collega heeft ter plekke de woning ingemeten conform de Branchebrede Meetinstructie en is op dat metrage uitgekomen;
10. de huidige WOZ-waarde bedraagt per 1-1-2022 € 1.196.000, is dus niet helemaal uit de lucht gegrepen;
11. verweerder heeft verzuimd dit op te nemen, heeft echter wel het merendeel van deze punten meegenomen in de waardering;
12. verweerder heeft dit niet opgenomen omdat deze niet van toepassing is; immers er wordt geleverd binnen de familie; dan is het anti-speculatie-beding niet van toepassing;
13. dat wordt niet extra gewaardeerd, behelst slechts een advies.

Verweerder stelt, dat ook al had hij het juiste rapport opgesteld, klager alsnog om een tweede rapport zou hebben gevraagd omdat verweerder het object nooit onder de wenswaarde van klager € 400.000 zou hebben gewaardeerd. Verweerder verwijst hierbij naar een tweede klacht van klager tegen het in het vervolg van het traject door een drietal taxateurs opgestelde rapport.

Verweerder erkent in deze taxatie zo'n beetje alles verkeerd te hebben gedaan wat hij verkeerd kon doen; echter verweerder staat nog steeds achter de waarde zoals hij deze heeft opgenomen in het rapport. Wel begrijpt verweerder volledig waarom klager een klacht heeft ingediend.

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;
- de Praktijkhandreiking Wonen van kracht op 2 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 Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het object waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder 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

Ten aanzien van de klachtonderdelen overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder in andere zaken overwogen, dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of verweerder bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of verweerder zich hierbij aan de reglementen van NRVT heeft gehouden, zoals het betrachten van de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie, die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam register taxateur mogen worden verwacht.

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld, door klager is een dertiental klachtonderdelen, met subonderdelen aangevoerd tegen het door verweerder opgestelde rapport. Verweerder heeft erkend dat het rapport niet voldoet, begrijpt waarom door klager een klacht is ingediend en heeft zijn verontschuldiging aangeboden voor zijn handelwijze

Nu verweerder bevestigt dat het rapport niet voldoet aan de NRVT-regels komt het tuchtcollege aan het behandelen van de afzonderlijke klachtonderdelen niet meer toe en oordeelt het tuchtcollege dat de klacht is gegrond.

Vanwege de aard en de ernst van het geconstateerde en de schending van de fundamentele beginselen van professionaliteit, zorgvuldigheid, integriteit en transparantie, waardoor het maatschappelijk vertrouwen in de taxatiebranche ernstig is geschaad, acht het tuchtcollege een berisping met een boete de enig passende maatregel.

Klager heeft nog aangegeven schade te hebben geleden. Wellicht ten overvloede merkt het tuchtcollege op, gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT, niet bevoegd te zijn hierover te beslissen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt op de maatregel van BERISPING;

legt daarnaast een BOETE op ten bedrage van € 3.000.

Deze uitspraak is gedaan op 26 juni 2023 door het Tuchtcollege NRVT.