

Dossiernummer: 24598
Datum: 26 juni 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

**A. en B.,
wonende te [plaats],
klagers**

tegen

**C. RT,
register taxateur,
gevestigd te [plaats],
verweerder**

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 18 januari 2024, met bijlagen;
- de correspondentie inzake het zijn van belanghebbende van 29 januari en 14 februari 2024;
- het verweerschrift van 10 maart 2024;
- de nagekomen correspondentie van 11 en 12 maart 2024;
- het uitwisselingsoverzicht van 21 mei 2024, zoals ter zitting overlegd.

Tijdens de hoorzitting van 23 mei 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris aanwezig:

- klagers alsmede D. (gemachtigde van klagers) en E. (toehoorder, advocaat in eventuele civiele procedure);
- 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. 19 januari 2023 van het object gelegen aan [adres]. Verweerder heeft tot de opstelling van het rapport opdracht gekregen van de potentiële koper van het object. De getaxeerde waarde is gebruikt voor het vaststellen van de koopprijs tussen klagers en de koper van het object. De koopovereenkomst is inmiddels getekend, het object is in januari 2023 verkocht. Klagers mogen tot december 2024 de woning huren voor € 750,- per maand. Nadat het huis van de burens voor een veel hogere prijs is verkocht is onenigheid ontstaan tussen klagers en de koper van het object. Klagers stellen door de koper te zijn benadeeld doordat de koopsom voor de woning, zoals opgenomen in de koopovereenkomst, te laag is, welk bedrag is gebaseerd op de door verweerder getaxeerde waarde van het object.

Klagers voeren een drietal klachtonderdelen aan tegen het taxatierapport:

1. de inhoud van het rapport voldoet niet aan de voorwaarden, die hiervoor gelden op basis van de NRVT-regelgeving, de waarde is te laag en de onderbouwing van de waarde ontbreekt;
2. de referentieobjecten zijn niet vergelijkbaar met het taxatie-object. De keuze van de objecten is onvoldoende inzichtelijk waardoor het rapport onvoldoende is gemotiveerd en onderbouwd en het rapport onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen en de waarde niet juist – te laag - is vastgesteld;
3. klagers zijn door verweerder benadeeld.

3. Het verweer

Verweerder voert verweer tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. de inhoud van het rapport voldoet aan de voorwaarden die daarvoor gelden en het rapport is zeker niet opgemaakt met het doel de prijs te drukken;
2. de getaxeerde waarde is zeker niet ondermaats en goed onderbouwd. Een taxateur mag zelf zijn referenties kiezen en in dit geval was sprake van een woning met heel specifieke kenmerken waar moeilijk referenties voor te vinden waren. Op de referenties is in een eerdere mailbericht aan de opdrachtgever een duidelijke toelichting gegeven, waarbij expliciet is aangegeven dat gelet moest worden op de grootte, de ligging, de afwerking en het perceel en de verkoopdatum. Verweerder erkent achteraf dat het beter was geweest dit in het rapport op te nemen;
3. verkopers zijn door verweerder niet benadeeld.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig vanaf 1 januari 2023.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaars van het object, waarop het rapport betrekking heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klagers hebben een klacht ingediend omdat verweerder bij de taxatie niet zorgvuldig en transparant zou hebben gehandeld. Verweerder zou verkeerde referentie-objecten hebben gekozen en daarmee de waarde niet goed hebben gemotiveerd en onvoldoende hebben onderbouwd. Ook overigens voldoet het rapport volgens klagers niet aan de NRVT-regelgeving. Als gevolg hiervan is de waarde te laag vastgesteld waardoor klagers (financieel) zijn benadeeld.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals in eerdere zaken overwogen, dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de 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 andere taxateurs bij klager zouden hebben aangegeven maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

De keuze van de referentiepunten, het duiden van de verschillen tussen de te vergelijken objecten en het inschatten van het effect van die verschillen op de marktwaarde behoren tot het wezen van de taxatie. De taxateur moet in zijn taxatierapport een analyse maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de taxateur in zijn taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. Dit heeft verweerder naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende gedaan. De overwegingen om de waarde van de woning van klagers vast te stellen zijn niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd. De redenering van verweerder dat dit niet nodig was omdat hij een en ander al had toegelicht in een voorgaand mailbericht aan zijn opdrachtgever volgt het tuchtcollege niet. Alleen door in een taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt wordt onduidelijkheid vermeden over de onderbouwing van die taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd.

Het tuchtcollege stelt vast dat het rapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT en internationale standaarden worden gesteld. De voorwaarden – onderbouwing, bouwkundige opnamestaat - waaraan het rapport op basis van het voorgeschreven modelrapport moet voldoen zijn door verweerder niet dan wel onvoldoende ingevuld.

Voor zover door klagers wordt gesteld dat verweerder door zijn gedrag de schijn van partijdigheid heeft opgewekt overweegt het tuchtcollege dat, mede gelet op het verweer van verweerder, klagers die gestelde schijn van partijdigheid onvoldoende hebben onderbouwd.

De klachtonderdelen 1 en 2 zijn hiermee gegrond.

Klachtonderdeel 3 over de (financiële) benadeling van klager behandelt het tuchtcollege niet, omdat dat niet kan op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege, dat verweerder in een eerdere zaak en voordat de onderhavige taxatie door verweerder werd verricht op grond van soortgelijke klachten een maatregel, namelijk een lange voorwaardelijke schorsing, is opgelegd en dat het onderhavige rapport is opgemaakt tijdens een lopende klachtprocedure, waarbij hem vergelijkbare verwijten zijn gemaakt.

Gezien de kennelijk structurele aard van de overtredingen van verweerder acht het tuchtcollege dan ook een deels onvoorwaardelijke schorsing passend.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ten aanzien van klachtonderdelen 1 en 2 GEGROND

Legt aan verweerder een SCHORSING op van TWAALF WEKEN, waarvan ZES WEKEN voorwaardelijk met een proeftijd van twee jaar.

Bepaalt dat de inschrijving van verweerder als register taxateur in het door NRVT gehouden register voor de duur van het onvoorwaardelijk deel van de schorsing tijdelijk wordt doorgehaald.

Bepaalt dat de schorsing en de proeftijd ingaan vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing.

Deze uitspraak is gedaan op 26 juni 2024 door het Tuchtcollege NRVT.