

Dossiernummer: 24629

Datum: 20 september 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

hierbij vertegenwoordigd door B., gemachtigde

wonende te [plaats],

klager

tegen

C. RT

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 1 mei 2024, met bijlagen;
- de machtiging van 3 februari 2023 (levenstestament);
- het verweerschrift van 27 mei 2024, met bijlagen;
- de reactie op het verweer (replik) van 19 juni 2024;
- de reactie hierop (dupliek) van 1 juli 2024.

Tijdens de hoorzitting van 27 augustus 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- 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 met betrekking tot [adres] van 12 februari 2024. De opdracht is verstrekt ten behoeve van een waardebepaling, in verband met verkoop waarbij meerdere erfgenamen zijn betrokken, door de dochter van één van de erfgenamen.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT waardoor het rapport onnavolgbaar is en een te hoge waarde is vastgesteld.

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. de taxateur had de taxatie niet mogen uitvoeren, nu zij niet was ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, terwijl de woning deels (commercieel) was verhuurd en de huurovereenkomsten aan de taxateur waren overhandigd;
2. het rapport bevat onjuiste informatie, tegenstrijdige informatie en onvolledigheden alsmede onrealistische berekeningen met betrekking tot noodzakelijk onderhoud op korte termijn en de hiermee verband houdende kosten en is niet toereikend om als waardebepaling te dienen.

3. Het verweer

Verweerder licht toe dat het object in eigendom is van klager en dat één van haar kinderen – de gemachtigde van klager - het object wenste te kopen. Daarbij is een geschil ontstaan over de waarde en de verkoop aan dit ene familielid. In verband met mogelijk tegenstrijdige belangen is verweerder uitgegaan van de feitelijke situatie ter plaatse en de informatie, die zij heeft ontvangen van haar opdrachtgever.

Zij heeft de woning in de huidige staat zowel inclusief de huur als vrij van huur en gebruik getaxeerd. Onder O in het rapport is de waardering nader uitgewerkt. Over de daadwerkelijke invulling heeft overleg plaatsgevonden met NWWI.

Met betrekking tot de huurovereenkomsten merkt verweerder op dat hier inderdaad onduidelijkheid over bestaat. De overeenkomsten zijn niet getekend door de verhuurder. Om uit de discussie tussen de familie te blijven is verweerder ervan uit gegaan dat er zonder toestemming is verhuurd, maar zij heeft wel rekening gehouden met de feitelijke situatie in verhuurde staat.

Verweerder was niet bekend met het bestaan van een levenstestament.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2024.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als toenmalig eigenaar van het object waar het rapport van verweerder betrekking op 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 kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Een register taxateur kan en mag zich niet laten beïnvloeden door de wensen en belangen van betrokken partijen. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij/zij 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/haar mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Anders dan partijen betogen is het niet juist dat een taxateur die uitsluitend is ingeschreven in de Kamer Wonen, het object niet zou mogen taxeren omdat dit (gedeeltelijk) verhuurd is. In het modelrapport van woningtaxaties wordt immers de mogelijkheid geboden van een “buy-to-let” taxatierapport van een verhuurde woonruimte. Klachtonderdeel 1 is daarom ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 overweegt het tuchtcollege dat verweerder, wetende dat er sprake was van een onderliggend conflict en dat het rapport mogelijk zou worden ingebracht in een juridische procedure, daarmee rekening had moeten houden door nader onderzoek te doen bijvoorbeeld naar de verhuurde staat van het object en door alle keuzes te verantwoorden en te documenteren. Verweerder heeft dit niet gedaan. Zo is in het rapport opgenomen dat de gegevens die zijn gebruikt voor de waardering niet allemaal in het rapport staan.

Met betrekking tot de staat van onderhoud en de benodigde te maken kosten voor herstel overweegt het tuchtcollege het volgende. Verweerder geeft op de pagina's 11 en 54 van het taxatierapport aan dat er geen bouwkundige keuring hoeft plaats te vinden. Op pagina 12 van het taxatierapport geeft verweerder aan dat er wel een bouwkundig rapport opgesteld dient te worden. Dat is volledig met elkaar in strijd. Indien een taxateur advies geeft om een bouwkundige keuring uit te laten voeren, vraagt deze de opdrachtgever of deze mag worden uitgevoerd en mag de taxateur de bouwkundige staat niet zelf invullen maar dient deze het rapport van de bouwkundige keuring, voorzien van commentaar als bijlage aan het taxatierapport toe te voegen. Als de opdrachtgever niet toestaat dat een bouwkundige keuring wordt uitgevoerd dient de taxateur dat te vermelden in het rapport, de bouwkundige opnamestaat in te vullen en de geschatte kosten voor herstel van gebreken op te nemen. Indien de taxateur zelf in het taxatierapport de bouwkundige opnamestaat invult en er is sprake van noodzakelijk te maken kosten, dient een bronvermelding opgenomen te worden ten aanzien van kostenraming. Dat alles is in het rapport op geen enkele wijze terug te vinden. Klachtonderdeel 2 is hiermee gegrond.

Verweerder heeft bij het verrichten van de taxatiewerkzaamheden genoemde kernwaarden, zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie, niet in acht genomen. Daarvan kan haar een ernstig tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt. Het tuchtcollege acht daarom de maatregel van berisping op zijn plaats.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de MAATREGEL op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 20 september 2024 door het Tuchtcollege NRVT.