

Dossiernummer: 24636

Datum: 12 november 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 19 juni 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 augustus 2024, met bijlagen.

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

- C, gemachtigde van klager;
- Verweerder, vergezeld door haar echtgenoot.

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 de door verweerder opgestelde aanvulling op het taxatierapport van [adres] van 23 november 2023, waarvan klager medeopdrachtgever was.

In het kader van een vereffening van een erfenis is door verweerder een taxatierapport opgesteld van genoemd object, dat deels eigendom was van de (overleden) moeder van klager en deels van klager.

Voor de afwikkeling van de erfenis was een waardebeoordeling nodig van het deel van het object in eigendom van klager. Het gehele object is door verweerder in een gevalideerd taxatierapport getaxeerd op € 850.000. Ter aanvulling op het rapport is op 1 A4 een waardebeoordeling afgegeven voor het deel van het object in eigendom van klager, waarbij de waarde door verweerder is gesteld op € 80.000. Deze waardebeoordeling is niet onderbouwd en voldoet daarom niet aan de richtlijnen van NRVT. Zo ontbrekende opdrachtverstrekking, de taxatiemethodiek, de onderbouwing van de waarde door referenties, de gehanteerde uitgangspunten etc. Daarnaast is sprake van tegenstrijdigheid: de marktwaarde wordt bepaald van een woongedeelte, terwijl de splitsing in aanvang tot stand kwam omdat er geen sprake was van een woning. Hierdoor is niet transparant hoe de marktwaarde tot stand is gekomen.

Klager verzoekt het tuchtcollege om de klacht gegrond te verklaren, de erkenning van verweerder als taxateur in te trekken, het aanvullende rapport eveneens in te trekken en hij verzoekt om oplegging van een boete en aansprakelijkstelling voor huidige en te lijden schade.

3. Het verweer

Verweerder licht in het verweerschrift – zakelijk weergegeven - toe dat zij contact heeft gehad met één van de erfgenamen en medeopdrachtgever van het rapport. Deze heeft gemeld dat in het kader van de afwikkeling van een erfenis een gevalideerd taxatierapport gewenst was. Verweerder heeft daarop meegedeeld dat zij alleen een NWWI gevalideerd taxatierapport kan opstellen als sprake is van een mantelzorgwoning, die deel uitmaakt van een woonhuis. In dat geval moet gezamenlijk getaxeerd worden, waarbij een verdeling tussen beide gedeeltes gemaakt kan worden. Hier was daarom geen gevalideerde taxatie mogelijk. Verweerder heeft voorgesteld om het gehele object te waarderen en vervolgens een verdeling tussen beide objecten te maken.

Vervolgens heeft zij het taxatierapport opgesteld voor het gehele object en kort daarna de aanvulling, waarin de mantelzorgwoning is gewaardeerd op € 80.000.

Kort daarna ontving zij een bericht namens klager dat deze het niet eens was met de waardering. Ook bleek dat klager al van drie andere taxateurs had vernomen dat een separate NWWI-validatie niet mogelijk was. Daarnaast werd namens klager aangegeven welke waarde de woning volgens klager zou moeten hebben. Tevens werd verweerder meerdere malen verzocht het rapport in te trekken.

Verweerder heeft herhaaldelijk aangegeven dat zij achter haar rapport en de waardering bleef staan. Verweerder heeft de mails en de toon bij telefoongesprekken als zeer onprettig en dreigend ervaren.

Verweerder licht toe dat taxatie van de mantelzorgwoning niet mogelijk was omdat de gemeente het verzoek tot wijziging naar woonbestemming heeft afgewezen. In een dergelijk geval is een gevalideerd rapport niet mogelijk, zoals zij ook heeft aangegeven aan opdrachtgever en aan klager. Zij heeft een compleet taxatierapport van het gehele object opgesteld, bestaande uit vier percelen, waarvan twee in eigendom zijn van klager. Vervolgens heeft zij een uitsplitsing gemaakt van de woonruimte in gebruik bij klager van 109 m² met een werkplaats op een perceel van 2445 m². Het woongedeelte is aangemerkt als garage/berging vanwege het ontbreken van de woonbestemming.

Verweerder blijft erbij dat een PTD (professionele taxatiedienst) niet mogelijk was zonder woonbestemming.

Verweerder besluit dat zij al ruim 20 jaar werkzaam is in het vastgoed en niet eerder te maken heeft gehad met een klacht bij het Tuchtcollege NRVT. Zij verzoekt de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- 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 mede-eigenaar en medeopdrachtgever van het getaxeerde object 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 vast dat verweerder met de aanvulling op het taxatierapport d.d. 23 november 2023 een waardeverklaring heeft afgegeven voor het aan klager in eigendom toebehorende gedeelte van de woning waarin hij woont, nadat verweerder enkele dagen eerder een volledig, door NWWI gevalideerd taxatierapport had opgesteld.

Hoewel verweerder stelt dat het hier gaat om een aanvulling van het (volledige) taxatierapport, is sprake van een waardeverklaring die kwalificeert als een verkort rapport. Zoals het tuchtcollege meerdere malen heeft geoordeeld, is het afgeven van een waardeverklaring niet in overeenstemming met de reglementen van NRVT. De waardeverklaring voldoet niet aan de eisen die daaraan door NRVT en internationale standaarden worden gesteld. Zo is geen gebruik gemaakt van het voorgeschreven modelrapport, zijn er geen referenties genoemd of geanalyseerd, ontbreekt het doel van de taxatie etc. etc. Door het opstellen van een waardeverklaring is sprake van een niet goorloofde werkwijze.

Verweerder heeft aangevoerd dat zij deze waardeverklaring als oplossing zag omdat een gevalideerd taxatierapport niet mogelijk was nu dit gedeelte geen eigen woonbestemming heeft. Het tuchtcollege kan hierin niet meegaan. Juist vanwege het ontbreken van de woonbestemming had verweerder duidelijk moeten maken welke invloed dit gegeven – en het gegeven dat de gemeente kennelijk het verzoek om de bestemming aan te passen had afgewezen – voor invloed had op de getaxeerde waarde. Daarbij had zij nader kunnen ingaan op het verschil tussen de prijs die klager heeft betaald voor zijn deel van het object en de door verweerder getaxeerde marktwaarde.

Het tuchtcollege is het eens met verweerder dat een gevalideerd taxatierapport in dit geval niet mogelijk was omdat het niet om een object met woonbestemming ging. Verweerder had echter voor het object wel een (volledig) niet-gevalideerd taxatierapport kunnen opstellen. Dit taxatierapport had dan conform de regels – in plaats van validatie - voorzien moeten worden van een plausibiliteitsverklaring door een controlerend register taxateur.

Ook had verweerder met opdrachtgevers kunnen bespreken of een intern advies, in de vorm van een SOW (specifiek overeengekomen werkzaamheden) hier voldoende had kunnen zijn, nu het vaststellen van de waarde nodig was in het kader van de afwikkeling van de erfenis tussen beide opdrachtgevers.

De klacht voor zover gericht tegen het opstellen van een waardeverklaring is gegrond. De waardeverklaring voldoet niet aan de eisen zoals gesteld in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De klacht wordt voor het overige afgewezen. Zo kan het tuchtcollege geen uitspraak doen over schadevergoeding of aansprakelijkstelling. Ook het intrekken van een taxatierapport c.q. waardeverklaring door het tuchtcollege is op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak niet mogelijk.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege heeft de aard en ernst van de, hiervoor omschreven tuchtrechtelijk verwijtbare, gedraging gewogen en daarbij in het bijzonder ook in aanmerking genomen dat verweerder de waardeverklaring heeft afgegeven direct na een volledig taxatierapport waarvan het object dat de waardeverklaring betrof deel uitmaakte, en verweerder geen enkele intentie heeft gehad om klager en diens medeopdrachtgever te benadelen. Volstaan kan worden met het opleggen van een waarschuwing.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEDEELTELIJK GEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING;

VERKLAART de klacht VOOR HET OVERIGE ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 12 november 2024 door het Tuchtcollege NRVT.