

Dossiernummer: 24637

Datum: 22 november 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de Stichting Nederlands Wonen Waarde Instituut NWWI,

gevestigd te Utrecht,

hierna: het NWWI,

tegen

B RT,

Register-Taxateur,

kantoorhoudend te [plaats],

hierna: de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 27 juni 2024, met bijlagen;
- verweerschrift van 30 juli 2024, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 31 oktober 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- het NWWI, vertegenwoordigd door A;
- de taxateur, in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

Het NWWI heeft de klacht ingediend naar aanleiding van meldingen betrekking hebbend op een door de taxateur opgesteld taxatierapport van juli 2022 betreffende [adres 1] en een taxatierapport van december 2021 betreffende [adres 2]. Volgens het NWWI heeft de taxateur wat het onderzoek en de analyse van de bronnen betreft gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en met het in EVS4 opgenomen 'Taxatieproces'.

De melding van maart 2024 over het eerstgenoemde rapport hield in dat het getaxeerde object niet overeenkwam met de feitelijk situatie ter plaatse. Wat in het rapport was opgenomen, betrof niet het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente [plaats], sectie F, complexaanduiding 2063, appartementsindex 2, maar het naastgelegen gedeelte. Het getaxeerde was een ongesplitst deel dat tezamen met de ondergelegen bedrijfsruimte/tandartspraktijk kadastraal bekend was als het woonhuis met bedrijfsruimte, ondergrond en verder toebehoren gelegen op 32 HS en 32A.

De taxateur heeft in reactie op vragen van het NWWI laten weten dat hij de opdracht gekregen had van de eigenaar, die ook de eigenaar was van de praktijk op de begane grond. De taxateur meldt dat hij destijds niet opgemerkt heeft dat het kadastrale uittreksel niet klopte, en het NWWI ook niet.

Het NWWI wijst erop dat de bij het rapport gevoegde akte van splitsing niet het getaxeerde object betreft. De taxateur doet het voorkomen alsof slechts sprake is van verwarring, maar er zijn gegevens van een hoekappartement gebruikt terwijl het getaxeerde object geen hoekappartement is.

Het NWWI is er teleurgesteld over dat de taxateur naar aanleiding van haar berichten zijn fout niet inziend en er evenmin niet toe is overgegaan alsnog het juiste kadastrale onderzoek te doen. Dat de informatie automatisch gegenereerd zou zijn, doet er niet aan af dat deze door de register taxateur dient te worden gecontroleerd.

Blijkens het tweede taxatierapport van december 2021 is de taxateur uitgegaan van de aanwezigheid van een studio van 23 m² gelegen in de berging. Bij 'nadere mededelingen' heeft de taxateur vermeld dat de berging in gebruik was als studio, maar niet officieel is omgezet tot woonoppervlak. De marktwaarde van het te taxeren object - een appartementsrecht - is door de taxateur in het rapport bepaald op € 500.000.

In mei 2024 ontving het NWWI de melding dat de opdrachtgever van het taxatierapport voornemens was het getaxeerde object te verkopen, maar inmiddels had ontdekt geen eigenaar te zijn van de studio. Zij heeft toen aan de taxateur verzocht om een nieuwe taxatie uit te brengen uitgaande van de juiste situatie, met dezelfde waardepeildatum. In dit nieuwe taxatierapport heeft de taxateur de marktwaarde bepaald op € 440.000. Als toelichting vermeldt de taxateur dat sprake is van een andere situatie met betrekking tot de berging – de studio behoort niet toe aan het getaxeerde appartementsrecht - en de taxateur wijst op een verschil in de markt.

De taxateur heeft desgevraagd aan het NWWI laten weten dat hij bij de opname van het object door de eigenaar geïnformeerd is dat de berging was verbouwd tot studio en geregeld verhuurd werd. Hij ging er daarbij vanuit dat de eigenaar toch wel zal weten waar ze eigenaar van is. Later bleek dat de verbouwde berging toebehoorde aan de onderburen. Beide burens wisten hier niets van en dit is vanaf de aankoop onjuist geweest.

Het NWWI acht het zorgelijk dat de taxateur kennelijk zonder meer uitgaat van de juistheid van de informatie die hij van zijn opdrachtgever heeft ontvangen zonder deze te verifiëren, terwijl dat toch een kerntaak van hem als register taxateur is.

Het NWWI wenst deze klacht voor te leggen aan het tuchtcollege omdat de taxateur in beide situaties onvoldoende onderzoek heeft verricht naar de objecten die hij taxeerde, waardoor de taxatierapporten achteraf onjuist bleken te zijn. De taxateur lijkt vooral naar andere partijen te wijzen en lijkt de ernst van de situatie niet in te zien.

Door zijn handelwijze heeft de taxateur zich niet geconformeerd aan hetgeen is gesteld in artikel 5.1 en 12.1 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020. Evenmin heeft hij zijn verantwoordelijkheid genomen toen de onjuistheden aan het licht waren gekomen. Hij heeft partijen op geen enkele wijze kenbaar gemaakt dat het oorspronkelijke taxatierapport onjuist was.

De taxateur heeft nagelaten voldoende onderzoek te doen, waardoor hij gehandeld heeft in strijd met de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie, vakbekwaamheid en

professionaliteit. Het NWWI vraagt het tuchtcollege om aan de taxateur een passende maatregel op te leggen.

3. Het verweer

De taxateur merkt ten aanzien van de taxatie van juli 2022 op dat het ging om een appartement gelegen op de eerste en tweede etage van een drielaags gebouw. Op de begane grond was een tandartspraktijk gevestigd, die ook eigendom was van de opdrachtgever. Deze praktijk bestond uit 2 huisnummers, waarbij de praktijk is samengevoegd tot één ruimte. Aan de voorzijde is de voordeur van de woning tussen deze twee ruimtes in. De taxateur heeft het object opgenomen en bij de eigenaar alle stukken opgevraagd. Het duurde zeer lang voordat deze verstrekt werden. Daarbij viel het de taxateur op dat het eigendomsbewijs ook het appartement bevatte met de entree aan de zijkant in een straat met een andere straatnaam. De eigenaar gaf aan de taxateur aan dat de ingang was verplaatst. Te goeder trouw is de taxateur daarop afgegaan. Na de ontvangen melding van het NWWI is hem duidelijk geworden dat de eigenaar hem niet naar waarheid heeft gemeld dat het appartement niet gesplitst was. De taxateur erkent dat hij dit had behoren op te merken omdat het kadastrale uittreksel een andere naam liet zien dan die van de eigenaar. Dat is overigens destijds ook het NWWI niet opgevallen. Hij heeft de eigenaar hierop gewezen. Die meldde dat hij het taxatierapport voor eigen gebruik heeft gehouden en dus niet aan derden heeft verstrekt (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering). De taxateur geeft aan dat hij zich misleid voelt door zijn eigen opdrachtgever.

Met betrekking tot het andere taxatierapport van december 2021 stelt de taxateur dat opdrachtgever sinds 2015 eigenaar is. Naar nu blijkt, is de woning aan de eigenaar verkocht met de verkeerde berging (studio). Beide eigenaars waren hiervan niet op de hoogte. De ene berging, waarvan de eigenaar dacht dat die bij haar woning hoorde, is verbouwd om verhuurd te worden als B&B. De andere berging – die kadastraal bij de getaxeerde woning hoort – is een veel kleinere kippengaasberging. Bij de aankoop destijds waren partijen er niet van op de hoogte dat de voormalige eigenaren feitelijk hun berging hadden ‘verwisseld’, en niemand had dit opgemerkt: de makelaar niet, de notaris niet, de taxateur destijds niet en het NWWI ook niet.

De taxateur erkent wel dat als laatste pagina bij de splitsingsakte een tekening is gevoegd waarop dit gezien had kunnen worden. De taxateur stelt dat hij te goeder trouw heeft gehandeld en zich niet kan voorstellen dat iemand door zijn toedoen financieel is benadeeld. Daarbij wijst de taxateur erop dat hij onjuiste informatie van zijn opdrachtgever heeft ontvangen. Dit neemt niet weg dat hij dit beter onderzoek had behoren te doen en het had moeten constateren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend sinds 1 april 2024;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels geldend sinds 1 januari 2020;
- het Reglement Definities geldend sinds 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2021 en 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het verrichten van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Het NWWI is als validerende instelling en gezien de doelstelling van het NWWI aan te merken als belanghebbende als bedoeld in artikel 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur gedaan in het kader van professionele taxatiediensten. Omdat de taxateur is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is ingediend over de door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van het NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van de taxateur binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Het NWWI is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd daarvan kennis te nemen.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder twee taxatierapporten heeft opgesteld waarin hij zich gebaseerd heeft op onjuiste informatie. In het taxatierapport van juli 2022 is bij het rapport kadasterinformatie gevoegd waaruit de taxateur had moeten afleiden dat de eigendomssituatie anders was dan hem door zijn opdrachtgever was voorgespiegeld. En in het taxatierapport van december 2021 is bij de taxatie een berging meegenomen die niet bij het getaxeerde object hoort (maar bij het appartement van de burens).

Het tuchtcollege wijst er met nadruk op dat het rechercheren van de kadastergegevens tot het wezen van een taxatie behoort. Het is aan de Register-Taxateur om zorgvuldigheid te betrachten bij het vergaren en op waarde schatten van de informatie waarop hij zich bij de taxatie baseert. Dat heeft de taxateur nagelaten bij het opstellen van de hiervoor genoemde taxatierapporten.

In beide gevallen is derhalve sprake van basale fouten die een redelijk handelend taxateur niet mag maken. Deze fouten zouden ook niet zijn gemaakt als de taxateur zorgvuldig zou hebben gewerkt. Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur door zorgvuldig onderzoek achterwege te laten, laakbaar heeft gehandeld.

Nadat de taxateur door het NWWI op deze onvolkomenheden was gewezen, heeft hij verwezen naar onder meer zijn opdrachtgevers, die hem – al dan niet bewust – onjuist zouden hebben geïnformeerd. De taxateur heeft hierdoor onvoldoende blijk gegeven van inzicht in zijn eigen verantwoordelijkheid als taxateur (door te wijzen naar anderen). De taxateur dient zich ervan bewust te zijn dat in situaties zoals hier aan de orde zijn opdrachtgevers niet de deskundigen zijn. Het is de taak van de taxateur om te controleren of de aan hem verstrekte informatie strookt met de gegevens uit objectieve bronnen zoals het kadaster. Laat hij dat na of betracht hij daarbij niet de nodige zorgvuldigheid, dan is dat (in ernstige mate) tuchtrechtelijk verwijtbaar. Pas in latere correspondentie en op de zitting heeft de taxateur zijn verantwoordelijkheid in deze erkend.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de twee taxatierapporten onzorgvuldig zijn opgemaakt en onder de maat zijn. De taxateur heeft gehandeld in strijd met de door het NWWI genoemde regelgeving van NRVT, de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking alsmede de fundamentele beginselen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Beide rapporten van de taxateur voldoen daar niet aan.

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

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

In dit geval is sprake van ernstige fouten die de taxateur had kunnen en had moeten voorkomen. De geconstateerde tekortkomingen brengen mee dat de rapporten tot gevolg kunnen hebben dat diegenen die zich op die rapporten baseren, uitgaan van onjuiste (eigendoms-)informatie. Het NWWI voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege – alles afwegend – het opleggen van een berisping met een voorwaardelijke boete van € 1.000 een in de gegeven omstandigheden passende sanctie.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING met een voorwaardelijke BOETE van € 1.000 (zegge één duizend euro), waarbij de boete onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd van twee jaar een

klacht wordt ingediend die ziet op een handelen of nalaten van de taxateur van na de datum van deze uitspraak die onherroepelijk leidt tot gegrondverklaring (van de daarop gerichte, bij het tuchtcollege ingediende klacht).

Deze uitspraak is gedaan op 22 november 2024 door het Tuchtcollege NRVT.