

Dossiernummer: 24665

Datum: 5 maart 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1,

wonende te [plaats],

bijgestaan door [A2],

klager

tegen

B1,

Register-Taxateur te [plaats],

bijgestaan door mr. W.H. de Groot, advocaat,

Taxateur I,

en

B2,

Register-Taxateur te [plaats],

Taxateur II,

verweerders, hierna ook: de taxateurs

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 8 oktober 2024, gericht tegen taxateur I, met bijlagen;
- de klacht van 16 oktober 2024, gericht tegen taxateur II, met bijlagen;
- de verweerschriften van 16 december 2024, met bijlagen;
- de e-mail van klager van 20 december 2024 met bijlagen;
- de e-mail van klager van 26 januari 2025 met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 30 januari 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klachten plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- gemachtigde namens klager;
- taxateur I, bijgestaan door zijn gemachtigde en
- taxateur II.

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

2. De klachten tegen de taxateurs

De klacht gericht tegen taxateur I betreft een door hem opgesteld niet-gevalideerd taxatierapport van 13 juli 2023 van de vrijstaande woning met schuur en grond aan de [adres]. Opdrachtgevers van deze taxatie waren de heer en mevrouw [C].

Klager stelt dat hij niet wist van de taxatie. Hij stelt gedupeerd en opgelicht te zijn, omdat het taxatierapport is gebruikt voor een schimmige huurkooptransactie, waarvan de geldigheid overigens door hem wordt betwist.

In het taxatierapport staat vermeld dat klager geraadpleegd is en dat de woning aangekocht is. Dat is beide niet waar.

Klager stelt dat de woning een bedrijfswoning is zonder woonbestemming. De woning is vergeleken met woningen die niet in de buurt liggen en van een andere periode zijn, terwijl er in de nabijheid een bijna identieke woning is verkocht van hetzelfde bouwjaar. Bovendien zijn een schuur en een perceel grond getaxeed die niet bij de bedrijfswoning horen maar bij het bedrijf.

Klager stelt dat de taxateur niet objectief is geweest omdat er al jarenlang banden bestaan tussen taxateur I en de adviseur van de opdrachtgevers, die mede eigenaar was van het makelaarskantoor van de taxateur. Door deze banden tussen de taxateur en de adviseur is de taxatie niet objectief en onafhankelijk verricht.

De klacht gericht tegen taxateur II betreft de plausibilisatie van het taxatierapport van taxateur I.

Taxateur II heeft zijn handtekening onder dit rapport gezet zonder de woonbestemming te controleren. Taxateur II heeft nooit iets aan klager gevraagd en keurt kennelijk alles klakkeloos goed. Ook heeft klager taxateur II geen toestemming gegeven om het terrein van klager te betreden.

3. Het verweer van de taxateurs

Taxateur I heeft als volgt gereageerd op de tegen hem ingediende klacht.

Taxateur I licht toe dat hij benaderd is door de opdrachtgever van de taxatie, die hem gemeld heeft dat er een huurkoopovereenkomst was, waarvoor de waarde van het pand moest worden vastgesteld. Hij heeft het pand aangetroffen zoals op de foto's is weergegeven. Hij heeft het pand gewaardeerd op een marktwaarde van € 195.000. Als doel voor de taxatie is opgenomen het verkrijgen van (hypothecaire) financiering. De bestemming van het object 'wonen' heeft taxateur I, zoals benoemd is in onderdeel N, gebaseerd op informatie via www.ruimtelijkeplannen.nl, uit het kadaster en uit de leveringsakte. In onderdeel K heeft hij vermeld dat hij klager heeft geraadpleegd in het kader van deze taxatie. Ongeveer een jaar na de taxatie is taxateur I gebeld door iemand namens klager. Hierbij werden diverse verwijten geuit. Taxateur I heeft de beller verwezen naar zijn opdrachtgever.

Van zijn opdrachtgever heeft hij begrepen dat sprake is van een geschil met klager, en dat er een kort geding heeft plaatsgevonden. Vervolgens ontving hij de klacht, waarin klager stelt dat hij als gevolg van het taxatierapport gedupeerd en misleid zou zijn.

Taxateur I heeft erkend dat er onjuistheden in het taxatierapport staan. Hij heeft de bestemming van het pand verkeerd vastgesteld. Deze bestemming was niet 'wonen', zoals opgenomen in het taxatierapport, maar 'agrarisch'. Als gevolg hiervan heeft hij buiten zijn Kamer getaxeed, aangezien hij niet staat ingeschreven in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV).

Verder heeft hij ten onrechte in het taxatierapport opgenomen dat hij klager zou hebben geraadpleegd; deze mededeling was onjuist.

Taxateur I stelt zich voor het overige primair op het standpunt dat klager niet-ontvankelijk is in zijn klacht, omdat taxateur I geen aansprakelijkheid heeft aanvaard voor gebruik van het rapport door anderen dan zijn opdrachtgever en diens adviseur.

Het doel is volgens taxateur I juist omschreven omdat huurkoop een bijzondere vorm van een kredietovereenkomst betreft, waarbij de huurkoper pas eigenaar wordt van – in dit geval – een onroerende zaak wanneer hij alle termijnen aan de huurverkoper heeft betaald. Overigens zou de waardering bij een exactere omschrijving van het doel niet anders zijn geweest. Wel erkent taxateur I dat hij de keuze voor deze doelomschrijving in zijn taxatierapport nader had kunnen en moeten toelichten.

Omtrent de staat van de woning heeft hij tijdens de opname geconstateerd dat de woning niet bewoonbaar was wegens verbouwwerkzaamheden die op dat moment in volle gang waren. Daardoor heeft hij de onderhoudstoestand van het pand terecht beoordeeld als slecht.

Met betrekking tot de waardering licht de taxateur toe hoe hij door middel van de vergelijkingsmethode tot deze waarde is gekomen. Ook bijlage 1.2, het WOZ-taxatieverslag, bij de klacht maakt dat niet anders. Onduidelijk is wat de onderhoudstoestand was op het moment van opname. Daarnaast wordt uitgegaan van een veel groter perceel, te weten van 2610 m², terwijl taxateur I is uitgegaan van ca 1624 m², omdat de definitieve perceelgrootte door het kadaster nog diende te worden bepaald.

Zijn opdrachtgever heeft taxateur I gemeld dat in het kader van de huurkoopovereenkomst het perceel van het pand zal worden vergroot en in de opdracht tot dienstverlening is ook afgesproken dat deze extra grond wordt meegenomen in de taxatie. Er waren voor taxateur I geen signalen dat de mededelingen van de opdrachtgever incorrect zouden zijn, zodat hij hierop mocht vertrouwen.

Met betrekking tot de bestemming licht taxateur I toe dat hij deze ten onrechte heeft geïdentificeerd als 'wonen'. Bij nadere bestudering heeft hij geconstateerd dat dit agrarisch had moeten zijn. Dat is ongelukkig. Taxateur I heeft geen aanleiding gezien voor zorgvuldiger onderzoek, omdat in de eigendomsinformatie van het Kadaster als omschrijving van het pand 'wonen' staat en het pand wordt omschreven als 'bungalow met ondergrond, erf en verdere toe- en aanbehoren'. Ook de uiterlijke kenmerken deden niet vermoeden dat er geen sprake was van een woonbestemming. Taxateur I heeft hier lering uit getrokken en zal dit in het vervolg zorgvuldiger onderzoeken. Overigens stelt hij dat de waardering uitgaande van de bestemming agrarisch niet anders zou zijn geweest.

Hierdoor heeft hij abusievelijk en onbewust buiten zijn Kamer getaxeerd. Hij realiseert zich dat aan een LAV-taxatie andere eisen worden gesteld aan het taxatierapport en dat hij niet heeft toegelicht dat hij over de vereiste vakbekwaamheid in de Kamer LAV beschikte. Hier heeft hij lering uit getrokken.

In verband met de klacht gericht tegen de gebruikte vergelijkingspanden, heeft de taxateur gesteld dat een taxateur bij de selectie van vergelijkingspanden een behoorlijke mate van vrijheid heeft. Hij heeft in het rapport drie objecten opgenomen die recent verkocht waren in de directe omgeving van het pand en die naar zijn professionele mening het best te vergelijken waren. De vergelijkbaarheid van deze gekozen objecten is vervolgens toegelicht in zijn taxatierapport.

Taxateur I heeft erkend dat hij ten onrechte in zijn rapport heeft vermeld dat hij klager heeft geraadpleegd. Dit is niet het geval geweest en dit is onbedoeld in het taxatierapport blijven staan. Dat had niet mogen gebeuren.

Met betrekking tot de objectiviteit heeft de taxateur toegelicht dat er tussen hem en de betrokken adviseur een samenwerkingsverband bestaat en dat het klopt dat zij elkaar persoonlijk kennen. Taxateur I stelt dat hij heeft ingezien dat hij in zijn taxatierapport zijn relatie tot de adviseur had kunnen toelichten, of er misschien beter aan had gedaan om de opdracht te weigeren.

Hij benadrukt in dat verband dat hij geen enkel belang heeft gehad bij de uitkomst van zijn waardering en dat hij objectief, onpartijdig en naar eer en geweten heeft gehandeld.

Tot slot refereert taxateur I eraan dat hij in januari 2024 het 'Assessment Woningtaxateur' met goed gevolg heeft afgelegd en een field auditgesprek heeft gehad met het NRVT. Hieruit zijn een aantal verbeterpunten naar voren gekomen. Hij heeft ingezien dat hij een verbeteringslag kan maken en hij is gemotiveerd om verbeteringen door te voeren in zijn werkwijze.

Concluderend heeft taxateur I erkend dat het taxatierapport onjuistheden bevat. Het spijt hem dat klager zich gedupeerd voelt. Echter, van misleiding is absoluut geen sprake. Daarnaast zijn niet alle verwijten terecht en staat hij nog steeds achter zijn waardering. Wel heeft hij ingezien dat hij zijn werkwijze op sommige onderdelen dient aan te passen en heeft daarvoor stappen gezet.

Taxateur II heeft als volgt gereageerd op de tegen hem ingediende klacht.

Taxateur II geeft aan dat hij geen taxatierapport heeft ondertekend. Wel heeft hij een plausibiliteitsverklaring getekend waarop is aangegeven dat de waarde(s) door hem verantwoord werd(en) geacht op basis van de door de taxateur I aangeleverde documentatie. Ook is hij niet op het terrein van klager geweest. Taxateur II acht de klacht dan ook volledig ongegrond.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2023;
- Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid van maart 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateurs op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden beiden als Register-Taxateur geregistreerd stonden in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De stelling van taxateur I dat klager niet-ontvankelijk zou dienen te worden verklaard, omdat de aansprakelijkheid van het taxatierapport zich beperkt tot de opdrachtgever en diens adviseur, is onjuist en kan niet worden gevolgd, alleen al omdat het rapport door taxateur I in het maatschappelijk verkeer is gebracht en daartoe blijkens de doelomschrijving (financiering) ook bestemd was. Klager is ontvankelijk.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van de taxateurs 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 klachten.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege overweegt ten aanzien van taxateur I als volgt.

Taxateur I is benaderd om een taxatierapport op te stellen ten behoeve van financiering van een object waarbij sprake was van huurkoop. Taxateur I heeft tijdens de hoorzitting verklaard dat hij een concept huurkoopovereenkomst heeft gezien. Dat gegeven is niet opgenomen in het taxatierapport. In het taxatierapport is zelfs expliciet opgenomen dat de taxateur de koopovereenkomst niet heeft gezien.

In dit verband overweegt het tuchtcollege dat huurkoop in het kader van verkrijging van een woning erg ongebruikelijk is en bijzondere consequenties heeft op het gebied van de overgang van de eigendom en op het punt van (hypothecaire) financiering. Bij een zorgvuldig en transparant taxatierapport had dan ook van een Register-Taxateur, die een taxatierapport met als doel financiering opstelt en die op de hoogte is van de huurkoopconstructie, mogen worden verwacht dat van de (voorgenomen) huurkoopconstructie expliciet melding zou worden gemaakt. Taxateur I heeft dat nagelaten, zodat dit klachtonderdeel gegrond is.

Het tuchtcollege kan de taxateur volgen in zijn conclusie om het pand als onbewoonbaar te kwalificeren, nu uit de foto's in het taxatierapport blijkt dat de woning grotendeels gestript was en op dat moment zonder nadere renovatiewerkzaamheden niet bewoonbaar was. Dat de opdrachtgever – die kennelijk

al was begonnen met sloop en wederopbouw - hiervoor geen toestemming zou hebben gehad van klager kan de taxateur niet worden verweten. De taxateur dient het object te waarderen in de staat waarin dit zich ten tijde van de inspectie bevindt. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Met betrekking tot de getaxeerde waarde heeft taxateur ter zitting toegelicht dat hij een afslag heeft gehanteerd van € 350.000 vanwege de staat van de woning. Hij heeft daarbij aangegeven dat hij achteraf van mening is dat hij dit in het rapport had moeten opnemen. Hij erkent dat de afslag niet te rijmen valt met de in het rapport opgenomen verbouwings- en herstelkosten van € 6.000 à € 8.000.

Het tuchtcollege overweegt dat gezien de hoogte van dit bedrag mede in relatie tot de getaxeerde marktwaarde van € 195.000, deze berekening en/of een nadere toelichting met betrekking tot de verbouwingskosten c.q. herbouwkosten absoluut niet in het taxatierapport had(den) mogen ontbreken.

Door dit bedrag en de onderbouwing hiervan niet te benoemen in het taxatierapport, is de getaxeerde marktwaarde volstrekt niet navolgbaar en inzichtelijk. Dit klachtonderdeel is gegrond.

Het tuchtcollege merkt in dit verband op dat het rapport ook onduidelijk is op het punt van de omvang van het perceel/de percelen grond die onderdeel uitmaken van het getaxeerde. Bij de vergelijking van het object met referentiepercelen heeft de taxateur zich gebaseerd op het bestaande perceel van 455 m². Verderop in het taxatierapport staat echter expliciet benoemd dat bij de waardering rekening gehouden is met een totaal perceel van 1624 m², waarbij verwezen wordt naar een nadere uitmeting door het kadaster. Het tuchtcollege houdt voor goed mogelijk dat de situatie ook in feite (nog) onduidelijk was, maar dat ontsloeg taxateur I niet van de plicht om eventueel bestaande onduidelijkheid correct te schetsen en aan te geven, welke gevolgen daaraan door hem zijn verbonden.

Met betrekking tot de bestemming heeft taxateur erkend dat hij ten onrechte is uitgegaan van de bestemming 'wonen', terwijl dit had moeten zijn 'agrarisch'. Taxateur heeft hierdoor buiten zijn kamer getaxeerd zonder te beschikken over de benodigde deskundigheid.

De opmerking van taxateur, dat dit geen effect zou hebben gehad op de waardering, kan het tuchtcollege niet volgen, omdat het object met bestemming 'agrarisch' niet zonder meer als woonruimte kan worden gebruikt. Over de eventuele bereidheid van de gemeente met betrekking tot omzetting tot woonbestemming en de hiermee gepaard gaande kosten ontbreekt informatie.

Alleen al vanwege de ligging van het object, midden in landelijk gebied had taxateur zich moeten realiseren dat hier sprake kon zijn van een agrarische bestemming. Het object maakt deel uit van het terrein van klager, waar nog steeds sprake is van agrarische bedrijfsvoering. Dat had moeten leiden tot zorgvuldig onderzoek omtrent de bestemming, waarbij de taxateur het raadplegen van www.ruimtelijkeplannen.nl had dienen te combineren met zijn plaatselijke kennis en de situatie die hij bij de inspectie had waargenomen: een agrarisch bedrijf met een extra woning. Dat de taxateur al deze signalen gemist heeft, is hem ernstig aan te rekenen.

Hierdoor is sprake van schending van het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie en van vakbekwaamheid (art 12 resp. 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels).

Bovendien heeft taxateur als gevolg hiervan niet de juiste vergelijkingspercelen gehanteerd. De referenties betreffen immers objecten met een woonbestemming, terwijl het te taxeren object de bestemming agrarisch had. Hierdoor zijn de referenties niet vergelijkbaar. Ook dit klachtonderdeel is daarmee gegrond.

De taxateur heeft voorts erkend dat ten onrechte in het rapport is opgenomen dat hij klager bij de opname zou hebben gesproken. Voor het tuchtcollege is onnavolgbaar gebleven, waarom dit abusievelijk in het rapport is vermeld. Ook dit had taxateur moeten voorkomen.

Met betrekking tot de objectiviteit en onafhankelijkheid overweegt het tuchtcollege als volgt.

Uit het dossier blijkt dat sprake is van een langlopende zakelijke relatie van taxateur I met de adviseur van de opdrachtgever(s), die daarnaast medeoprichter was van het bedrijf van taxateur. Ter zitting heeft taxateur I ook niet bestreden dat deze relatie ook een vriendschappelijk aspect heeft.

Daarmee had taxateur I op grond van de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid in het taxatierapport moeten toelichten of sprake was van een mogelijke bedreiging en hoe hij hiermee is omgegaan om de schijn van belangenverstrengeling te voorkomen. In het taxatierapport is echter expliciet opgenomen dat taxateur I objectief en onafhankelijk is, zonder een toelichting op dit punt. Ook dit klachtonderdeel is gegrond.

De klacht gericht tegen taxateur I is daarmee grotendeels gegrond.

Het tuchtcollege voegt hieraan toe dat van samenspanning van taxateur met de opdrachtgever c.q. de adviseur, onvoldoende is gebleken. Het rapport had op diverse punten veel beter gekund, maar het tuchtcollege heeft niet de overtuiging gekregen dat taxateur I de intentie zou hebben gehad om klager te benadelen. Ook indien juist zou zijn dat de klager is bedrogen door de opdrachtgever(s) van taxateur I, dan wel dat die opdrachtgever(s) misbruik van omstandigheden zouden hebben gemaakt, volgt daaruit nog niet dat taxateur I daarbij op enige wijze betrokken is geweest.

Met betrekking tot de klacht gericht tegen taxateur II overweegt het tuchtcollege als volgt.

Taxateur II is opgetreden als controlerend taxateur en niet als schrijvend taxateur. Dat betekent dat zijn rol beperkter is geweest dan die van taxateur I.

Een controlerend taxateur hoeft niet aanwezig te zijn bij de inspectie. Taxateur II heeft in de plausibiliteitsverklaring aangegeven dat hij daar ook niet bij aanwezig is geweest. Het tuchtcollege gaat dan ook voorbij aan het verwijt dat taxateur II het terrein van klager zonder toestemming heeft betreden, nu niet is gebleken dat hij op het terrein is geweest.

Het tuchtcollege overweegt dat taxateur II in de plausibiliteitsverklaring onder meer expliciet heeft verklaard dat taxateur I beschikte over de benodigde professionele kwalificaties, dat gebruik is gemaakt van passende referenties en dat de berekening en onderbouwing van de marktwaarde voldoende waren. Dit alles is onjuist gebleken.

Ter zitting heeft taxateur II verklaard dat hij de berekening van de afslag vanwege de verbouwingskosten heeft ingezien. Deze is echter niet bij het taxatierapport gevoegd en deze kosten worden in het taxatierapport in het geheel niet benoemd. Daarmee is het taxatierapport niet navolgbaar en inzichtelijk. Taxateur II had dit direct en zonder verder onderzoek kunnen vaststellen. Ook had taxateur II, indien hij de bestemming van het object had gecontroleerd, eenvoudig en zonder verder onderzoek kunnen vaststellen dat taxateur I buiten zijn kamer taxeerde, dat er foutieve referenties waren gebruikt enz. enz. Er was aanleiding de bestemming te controleren vanwege de ligging van het object. Tenslotte had het ook op de weg van taxateur II gelegen om een punt te maken van het feit dat het rapport geen enkele informatie bevat over de toch bepaald zeer ongewone huurkoopconstructie.

Het afgeven van een plausibiliteitsverklaring is een serieuze zaak, waarvan het tuchtcollege de indruk heeft gekregen dat taxateur II dit aanzienlijk te licht c.q. onvoldoende zorgvuldig heeft opgepakt. Ook hier heeft het tuchtcollege echter niet de indruk gekregen dat taxateur II de intentie heeft gehad om klager te benadelen.

De klacht tegen taxateur II is daarmee grotendeels gegrond.

Gezien de aard en ernst van de gedragingen van taxateur I acht het tuchtcollege oplegging van een voorwaardelijk schorsing van twee maanden met een proeftijd van twee jaar geboden.

Gezien de aard en ernst van de gedragingen van taxateur II acht het tuchtcollege oplegging van een berisping een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klachten gericht tegen taxateur I en taxateur II deels GEGROND;

LEGT aan taxateur I op de maatregel van een VOORWAARDELIJKE SCHORSING VOOR DE DUUR VAN TWEE MAANDEN met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging danwel nalaten van beklagde van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

LEGT aan taxateur II op de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 5 maart 2025 door het Tuchtcollege NRVT.