

Dossiernummer: 24687

Datum: 16 april 2025

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

A.

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 december 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 februari 2025;

Tijdens de hoorzitting van vrijdag 21 maart 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de B. en C. namens NWWI;
- 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 18 september 2024. Doel van de taxatie was het verkrijgen van (hypothecaire) financiering. Het rapport is door verweerder ter validatie aangeboden bij NWWI en is op basis van de aangeleverde informatie gevalideerd.

Na een melding van de opdrachtgever van de taxatie op 21 oktober 2024 bleek dat er sprake was van feitelijke onjuistheden in het rapport met betrekking tot de eigendomssituatie van twee van de vier referentiepanden, welke gelegen zouden zijn op erfpachtgrond terwijl verweerder is uitgegaan van volle eigendom. NWWI heeft verweerder vervolgens om opheldering gevraagd welke ertoe heeft geleid dat NWWI de validatie heeft ingetrokken.

NWWI voert – kort weergegeven - aan dat:

1. verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Het rapport voldoet niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie nu er verkeerde uitgangspunten in het rapport zijn vermeld en verweerder niet kan onderbouwen waarom het recht van erfpacht weinig / geen effect heeft op de waarde van de woning;
2. verweerder zich niet professioneel heeft opgesteld nu een reactie van verweerder op de vragen van NWWI lang op zich heeft laten wachten. Verweerder lijkt zich niet te realiseren wat de impact van zijn handelen is (geweest).

NWWI vraagt het tuchtcollege een passende maatregel op te leggen.

3. Het verweer

Verweerder erkent in het rapport bij twee referentiepanden uit te zijn gegaan van een verkeerd uitgangspunt in casu volle eigendom waar sprake is van erfpacht. Verweerder heeft er spijt van dat hij niet de juiste eigendomssituatie heeft benoemd.

Verweerder acht de waarde in het rapport goed onderbouwd. De twee objecten met erfpacht behoren juist tot de best vergelijkbare objecten in de omgeving. Uit recente verkopen - waarbij behoorlijk is overboden - blijkt dat het recht van erfpacht weinig tot geen effect heeft op de waarde van de woning. Het verschil in waarde tussen wel of geen erfpacht is ter plaatse niet groot.

Verweerder erkent dat wat hij heeft gedaan niet goed is geweest en hij heeft dan ook maatregelen genomen om dit in de toekomst te voorkomen. Verweerder is reeds 30 jaar makelaar / taxateur met een uitstekende staat van dienst en hoopt dan ook op coultance van het tuchtcollege.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak per 1 april 2024;
- het Reglement Definities per 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2023;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2024.

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. Nu de taxateur is geregistreerd als Register-Taxateur en er een klacht is over de door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van de taxateur binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld waarin fouten zitten. Deze fouten worden door verweerder ook erkend. Bij twee van de vier referentieobjecten heeft verweerder een foutieve eigendomssituatie opgenomen. Op vragen hierover van zowel de opdrachtgever als het NWWI is door verweerder niet adequaat gereageerd. Het is niet aannemelijk dat geen enkele correctie op de waarde zou moeten plaatsvinden als er sprake is van erfpacht van de grond in plaats van volle eigendom. Zelfs als juist zou zijn wat verweerder heeft gesteld, maar niet onderbouwd, namelijk dat het verschil tussen volle eigendom en erfpacht in de regio 'niet groot' zou zijn, is er nog steeds sprake van een verschil.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgemaakt. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan en te reageren zoals verweerder heeft gedaan, heeft hij de regelgeving van de NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking en de fundamentele beginselen niet in acht genomen, met name het beginsel van professionaliteit en zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 8 en 12 RGB.

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

De klacht wordt daarom gegrond verklaard.

Wat betreft de op te leggen maatregel geldt dat het tuchtcollege van oordeel is dat er sprake is van een grote mate van verwijtbaarheid. De taxateur was een gewaarschuwd man. Tegen de taxateur was immers nog recent een klacht gegrond verklaard, waarover hieronder nader. Het gaat hier over twee serieuze fouten bij de keuze en uitwerking van de referentiepanelen. Geconfronteerd met deze fouten heeft verweerder niet alleen traag gereageerd, maar vooral op de wijze van 'niets aan de hand'. Het belang van de nauwkeurigheid lijkt verweerder te ontgaan. Het is niet komen vast te staan dat er sprake is van meer dan fouten, nl. het door klagster gestelde bewust toerekenen naar een wenswaarde, maar verweerder onderkent niet dat dergelijke fouten in een rapport het maatschappelijk vertrouwen in rapporten van een Register-Taxateur ondermijnen. Met een berisping kan hier niet worden volstaan, een voorwaardelijke schorsing is een adequate maatregel.

Ten overvloede wordt door het tuchtcollege overwogen dat er sprake is van een voldoende mate van overeenkomst tussen het handelen van verweerder dat eerder klachtwaardig is bevonden (dossier N23545) en de huidige gegrond bevonden klacht, binnen de proeftijd, om de eerder voorwaardelijk opgelegde boete om te zetten in een onvoorwaardelijke boete.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van zes 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 of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

VEROORDEELT verweerder tot betaling van de eerder opgelegde boete van € 2.500,- (zegge tweeduizendvijfhonderd euro) welke opeisbaar is op het moment dat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan op 16 april 2025 door het Tuchtcollege NRVT.