

Dossiernummer: N22496

Datum: 29 september 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

B,

register taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 30 december 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 februari 2023.

Tijdens de hoorzitting van 18 augustus 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,
- verweerder (ook: de taxateur).

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

2. De klacht

Klager stelt dat uit een field audit is gebleken dat verweerder zich bij het opstellen van twee rapporten niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Bij het eerste rapport (van het pand gelegen aan de [adres 1]) ontbreken het opdrachtformulier (de opdracht was mondeling gegeven), de plausibiliteitsverklaring en gegevens van het kadaster. Verder

zijn in het rapport geen referentieobjecten vermeld en was geen meetrapport opgemaakt (gebruik was gemaakt van het meetrapport van de eigenaar dat steekproefsgewijs is gecontroleerd). Ook is ten onrechte de toekomstige vestiging van een zorginstelling als bijzonder uitgangspunt gehanteerd en waren bijlagen waarvan in het rapport melding was gemaakt niet bijgevoegd. Tot slot was ook de bestemming niet in het rapport uitgewerkt.

Ten aanzien van het tweede rapport (het betreft een appartement aan de [adres 2]) merkt klager op dat de afstand tussen het vestigingsadres van de taxateur en het getaxeerde object, niet is ingevuld, er geen modelmatige rapporten aanwezig zijn, dat niet alle benodigde foto's (cv-ketel, meterkast, berging en parkeerplaats) aanwezig zijn en dat het verschil tussen de waarde voor- en na verbouwing, gelijk is gesteld aan de verbouwingskosten. Referentiepunten voor de waarde na verbouwing ontbreken.

Klager stelt zich op het standpunt dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de aan de zorgvuldigheid en transparantie gestelde eisen als verwoord in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. De rapporten zijn niet inzichtelijk en voor een derde niet te volgen.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde normschendingen verzoekt NRVT de maatregel van berisping op te leggen.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan zich grotendeels te kunnen vinden in de bevindingen van NRVT. Alle ontbrekende stukken hadden bij de rapporten moeten zijn gevoegd en hij had ook een betere onderbouwing van de vastgestelde waarde moeten geven.

Hij wijst er wel op dat bij het object aan de [adres 1] sprake was van een niet alledaagse situatie (direct achter het te taxeren object is een zorgboerderij gepland), waarbij specifieke referentiewoningen niet waren te vinden. Hij heeft gekeken naar vergelijkbare woningen die niet in een omgeving stonden waar een zorgboerderij zou worden gerealiseerd en heeft vervolgens, door middel van raadpleging van [software], gekeken naar het verschil in verkooptermijnen (gekeken naar hoe lang de woning te koop stond bij het niet vermelden van de komst van een dergelijke zorginstelling en bij het wel informeren van kandidaat-kopers). Hij heeft hier dus wel zorgvuldig gehandeld.

Dat een tuchtklacht tegen hem is ingediend heeft voor grote verwarring bij de taxateur gezorgd, omdat de auditor te kennen had gegeven dat hij verwachtte dat het allemaal wel mee zou vallen, aangezien het om een nagenoeg op zichzelf staande situatie ging en verweerder verder alleen gevalideerde rapporten uitbrengt. Verweerder wijst er ook op dat NRVT op het rapport met betrekking tot het object aan de [adres 1] attent is gemaakt door de verkopend makelaar, die is gedagvaard in verband met schending van de mededelingsplicht omdat zij aan de kopers niet had verteld dat de bestemming van het nabijgelegen object zou veranderen en dat er een zorgboerderij zou komen.

Over het tweede rapport, met betrekking tot het appartement aan de [adres 2], heeft verweerder tijdens de hoorzitting toegelicht dat de waardestijging na verbouwing gelijk is aan de verbouwingskosten omdat deze appartementen voornamelijk worden verkocht aan expats, die het appartement liefst meteen willen betrekken, zonder voorafgaande verbouwing. Een direct voor bewoning gereed appartement is veel couranter dan een appartement waarin nog werkzaamheden moeten worden verricht.

De taxateur heeft gevraagd bij het opleggen van een maatregel rekening te houden met de door hem tijdens de hoorzitting geschetste persoonlijke omstandigheden, en ook met het feit dat het doen van taxaties zijn broodwinning is.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021
- De Praktijkhandreiking Wonen van 1 april 2021
- Het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

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

Op grond van artikel 1.1. onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege is, in navolging van klager en gelet op het auditrapport, waarvan de inhoud door verweerder niet is betwist, van oordeel dat de twee taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt en dat zij daardoor niet aan de regelgeving van NRVT voldoen. Dit heeft verweerder ook erkend.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Over de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege als volgt.

Terecht voert klager aan dat, nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten kan worden ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit kan worden gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande nadelige (financiële) gevolgen hebben voor de opdrachtgevers en derden.

Het gaat hier echter om twee incidenten waarover verweerder rekenschap heeft afgelegd. Dat 99,9% van verweerders taxaties gevalideerde taxaties zijn en alleen de twee onderhavige niet, heeft NRVT niet bestreden.

Het object aan de [adres 1] was bijzonder en moeilijk te vergelijken met andere objecten in verband met de komst van een mogelijke zorgboerderij direct achter het getaxeerde object. Gelet daarop ontbreken voldoende referentieobjecten in het rapport en heeft verweerder bij de waardebepaling de verkooptermijnen betrokken. Naar aanleiding daarvan heeft hij de waarde in verband met de aanwezigheid van de zorgboerderij met 11,5% naar beneden bijgesteld. Hoewel de toelichting in het rapport uitvoeriger had gekund blijkt daaruit wel hoe de gedachtegang van verweerder is geweest bij het vaststellen van de waarde. De bestemming is in het rapport weliswaar niet op de juiste plaats verder uitgewerkt, maar blijkt wel uit de vermelding daarvan in het rapport onder 2.C en onder de nadere mededelingen.

Inzake het appartement aan de [adres 2] overweegt het tuchtcollege als volgt. Dat het gegeven - zoals blijkt uit de SWOT-analyse - dat het aanbod in het segment waartoe het appartement aan de [adres 2] behoort beperkt is en de vraag groot - dat als gevolg heeft dat de prijzen stijgen -, in combinatie met de verklaring van verweerder tijdens de hoorzitting, dat appartementen als deze zeer gewild zijn bij expats die het appartement meteen willen betrekken zonder voorafgaande verbouwing, maakt dat verweerder in redelijkheid de waardestijging van het appartement gelijk kon stellen aan de verbouwingkosten. Verweerder had dat echter wel beter in zijn rapport moeten uitleggen.

Gelet op het bovenstaande en ondanks de tekortkomingen in het rapport, acht het tuchtcollege, mede gelet op de door verweerder geschetste persoonlijke omstandigheden, het opleggen van de maatregel van berisping niet gerechtvaardigd. Het college volstaat met opleggen van de maatregel van waarschuwing.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 29 september 2023 door het tuchtcollege NRVT.