

Dossiernummer: 20190329

Datum: 18 juli 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

in de zaak van

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

register-taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 27 maart 2019 met als bijlagen de waardering van verweerder d.d. 25 februari 2019 en het taxatierapport van register-taxateur [naam] van 7 januari 2019;
- mailwisseling over de indiening van het verweerschrift;
- het verweerschrift van 4 juni 2019.

Tijdens de hoorzitting van 1 juli 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden.

Daarbij was, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, verweerder aanwezig.

Klager is met voorafgaand bericht niet verschenen.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerder opgestelde waardering van 25 februari 2019 van de woning, die deels in eigendom is van klager, gelegen aan de [adres].

Namens klager is door mr. A. Ruys, advocaat, het volgende aangevoerd.

In het kader van de echtscheiding heeft de echtgenote van klager aan verweerder verzocht een taxatierapport op te maken. Het aldus door verweerder opgestelde stuk voldoet niet aan de reglementen van NRVT. Uitgangspunten en afwegingen ontbreken en de taxatie is ruim € 300.000 hoger dan de waarde die blijkt uit het in opdracht van verweerder opgemaakte en gevalideerde taxatierapport. Een register-taxateur mag niet volstaan met een taxatieverklaring, waardeverklaring of verkort taxatierapport, omdat ook hieraan in het economisch verkeer vertrouwen wordt ontleend.

De echtgenote van klager houdt vast aan de waarde zoals door verweerder vastgesteld, en wenst de woning, waar klager met zijn kinderen woont, op korte termijn te verkopen. De ontstane onzekere situatie, waarover dure gerechtelijke procedures moeten worden gevoerd, zijn het gevolg van het door verweerder opgemaakte rapport.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat zijn waardering van 25 februari jl. onderdeel was van een verkooptraject. De echtgenote van klager heeft verweerder vervolgens op 7 mei jl. de opdracht gegeven om de woning te koop aan te bieden voor de door verweerder geadviseerde prijs van € 995.000.

Verweerder meldt dat zijn opdrachtgever het verkoopadvies gedeeld heeft met klager, die vervolgens gedacht heeft dat het als taxatierapport te gebruiken was. Verweerder heeft echter geen taxatierapport uitgebracht. Verweerder stelt dat zijn verkoopadvies net zo grondig is voorbereid als hij bij een taxatie zou doen, inclusief aantekeningen en referentiewoningen.

Verweerder betreurt het dat hij in het verkoopadvies niet geheel de juiste bewoordingen heeft gehanteerd, en geeft aan dat hij een verkoopadvies niet meer op deze manier zal opzetten. Verweerder vindt het jammer dat er geen contact met hem is opgenomen door klager of diens advocaat, zodat hij met enige uitleg verkeerde aannames had kunnen voorkomen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 1 juli 2019 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Kamers van 1 juli 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een woning, waarin klager woont en die eigendom is van zijn echtgenote, met wie hij in een echtscheidingsprocedure betrokken is, is hij aan te merken als belanghebbende en is hij ontvankelijk in zijn klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder, te weten het waarderen van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Indien een register- taxateur werkzaamheden verricht in het kader van een makelaarsdienst, met als doel een verkoopopdracht te verwerven, moet deze – zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen, onder meer in de uitspraken van 27 oktober 2017 en 20 februari 2018 (20170726) - er voor zorgen dat

voor eenieder duidelijk is dat géén sprake is van een professionele taxatiedienst. Dit heeft verweerder niet gedaan.

Verweerder heeft op 25 februari 2019 een brief verzonden aan de echtgenote van klager, met als opschrift: "Waardering van de onderstaande onroerende zaak (...)". Verweerder vermeldt hierin onder 'waardering' de 'onderhandse verkoopwaarde (...), vrij van huur en gebruik' van € 995.000. Als 'doel van de waardering' wordt vermeld: 'inzicht te krijgen in de waarde van de onroerende zaak op verzoek van opdrachtgever'. Vervolgens wordt aangegeven dat het pand per 12 februari 2019 is gewaardeerd. Na een omschrijving van het pand met de waardering zijn enkele pagina's met foto's opgenomen.

Het Tuchtcollege stelt vast dat zowel de term 'verkoopadvies' als de term 'vraagprijs' in het stuk ontbreekt. Evenmin worden andere zaken rond het verkooptraject, zoals de kosten van de verkoop en het verloop van het verkooptraject vermeld. Ook is in het stuk geen disclaimer opgenomen, waarmee duidelijk had kunnen worden gemaakt dat het stuk geen taxatierapport betreft, zoals verweerder heeft gesteld.

Het Tuchtcollege oordeelt dat de brief van 25 februari 2019 een professionele taxatiedienst (PTD) betreft. De brief kan niet gekwalificeerd kan worden als verkoopadvies, omdat hiervoor essentiële kenmerken ontbreken. Hierbij neemt het Tuchtcollege tevens in overweging dat het stuk niet alleen door de opdrachtgever en door klager, maar ook door twee professionele rechtshulpverleners, de bij de echtscheidingsprocedure betrokken advocaten, is aangemerkt als taxatierapport.

Het zeer summiere rapport voldoet niet aan de eisen die daaraan door NRVT en internationale standaarden worden gesteld. Zo is geen gebruik gemaakt van het voorgeschreven modelrapport, zijn de maten van het object niet in het rapport opgenomen, ontbreken onder meer de waarderingsmethode en de referentiepanden. Hierdoor is voor derden, zoals klager en beide advocaten, niet inzichtelijk waar verweerder zijn waardering op heeft gebaseerd. Dit klemt temeer nu klager door een andere register-taxateur een volledige taxatie heeft laten uitvoeren, waarbij het pand een maand vóór de waardering door verweerder is gewaardeerd op € 670.000.

De taxateur heeft met het verkorte taxatierapport niet voldaan aan de regels ten aanzien van de zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 en volgende van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) zoals nader uitgewerkt in het Kamer Reglement. Daarin is bepaald dat de taxateur het taxatierapport overzichtelijk en transparant inricht, zodat inzichtelijk is op welke wijze de register-taxateur tot zijn waardering is gekomen.

Voor zover verweerder heeft gesteld dat hij wel beschikt over onder meer referenties, overweegt het Tuchtcollege als volgt. Het gaat er niet om of de register-taxateur weet hoe hij tot zijn waarde gekomen is. Het gaat erom dat de opdrachtgever en anderen die daarbij belang hebben, kunnen volgen hoe de register-taxateur tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Dat moet uit het taxatierapport inzichtelijk en navolgbaar zijn. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Daarnaast overweegt het Tuchtcollege dat verweerder bij de uitvoering van zijn werkzaamheden onvoldoende heeft gerechercheerd terwijl daar voldoende aanleiding voor was. Bij de inspectie van de woning heeft hij een situatie waargenomen die redelijkerwijs vereist dat taxateur doorvraagt naar het doel van de waardering. Verweerder voor de opdracht benaderd door een bekende, die hem meldde dat de eigenaresse van het pand bij hem was ingetrokken, Verweerder had gezien die achtergrond bij een waardering rekening te houden met waardebeïnvloedende zaken, zoals een mogelijke echtscheiding. In onderhavige casus had verweerder extra alert moeten zijn op de vorm van zijn advies om onduidelijkheid te voorkomen. Dit heeft taxateur nagelaten.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder de NRVT-normen heeft geschonden. De klacht is dan ook gegrond.

Mede gezien de diverse uitspraken van het Tuchtcollege sinds 2016 en de uitgebreide aandacht van NRVT rond de PTD, het verkorte taxatierapport en het verkoopadvies, waarmee verweerder geacht kan worden bekend te zijn geweest, acht het Tuchtcollege als maatregel een BERISPING op zijn plaats.

Het Tuchtcollege kondigt hierbij aan dat in de toekomst bij de maatregel berisping een BOETE zal worden opgelegd. Nu dit nog onvoldoende kenbaar is gemaakt, gaat het Tuchtcollege hiertoe in dit geval nog niet over.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

LEGT aan verweerder de maatregel BERISPING op.

Deze uitspraak is gewezen op 18 juli 2019 door het Tuchtcollege NRVT.