

Dossiernummer: 20190919

Datum: 20 februari 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats]

klager,

tegen:

B RT

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder.

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 september 2019, met bijlagen;
- het verzoek van verweerder om klager niet-ontvankelijk te verklaren in zijn klacht;
- de reactie hierop van het secretariaat van het Tuchtcollege;
- het verweerschrift van 4 november 2019;
- de door klager per e-mail van 6 januari 2020 toegezonden stukken;
- de door verweerder per e-mail van 6 januari 2020 toegezonden aanvullende documentatie.

Tijdens de hoorzitting van 17 januari 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder.

### 2. De klacht

De klacht ziet op het door verweerder op 20 augustus 2019 in opdracht van de ex-partner van klager opgestelde rapport met betrekking tot de (toen) aan klager en zijn ex-partner samen in eigendom toebehorende vrijstaande woning/ woonboerderij.

Klager voert aan dat verweerder niet integer heeft gehandeld, waardoor belangenverstremgeling heeft plaatsgevonden. Klager vraagt zich af of de aan hem overhandigde kopie van het rapport wel gelijk is aan het origineel. Verder vindt klager dat verweerder er te lang (ruim zes weken) over heeft gedaan om het rapport uit te brengen en ook wijst klager op een aantal onjuistheden in het rapport.

Het vermeldt ten onrechte de aanwezigheid van gipswanden (die zijn er niet); de aanwezigheid van een complete cv-installatie (terwijl de cv-ketel niet werkend is en er geen radiatoren en kamerthermostaat aanwezig zijn). Verder staat in het rapport dat alleen de binnenkant van het getaxeerde nog moet worden afgewerkt, terwijl ook de buitenkant in slechte staat verkeert.

De door verweerder opgevoerde referentie-objecten verkeren in veel betere staat en kunnen niet worden vergeleken met het getaxeerde object en een aantal gebreken is in het rapport niet genoemd, aldus klager. Hij noemt in dit verband:

- de aanwezigheid van asbesthoudende golfplaten met een oppervlak van 64 m<sup>2</sup>;
- 21 scheuren in de gevels;
- alleen de oostzijde van het dak is gedeeltelijk voorzien van nieuwe dakpannen. De nokvorsten zijn niet aangesmeerd en het dak is verzakt;
- de slechte toestand van kozijnen, ramen, kozijndorpels, darsdeuren en voordeur;
- het ontbreken van alle goten, gootlijsten en hemelwaterafvoeren;
- het ontbreken van dakkapellen en dakramen;
- dat er geen melding van is gemaakt dat op het naast gelegen terrein gebouwd mag worden (als er vergunningen zijn gegeven) op een afstand van 3 meter van de erfgrans;
- de slechte staat van de 4-kapconstructie en de sparren, die niet behandeld zijn tegen boktor en houtworm.

De door verweerder vastgestelde waarde wijkt € 140.000,00 af van de waarde die de taxateur van klager heeft vastgesteld. Ook dat vindt klager opmerkelijk, zeker ook gezien de door de gemeente in 2018 vastgestelde WOZ-waarde.

### **3. Het verweer**

Verweerder heeft vooreerst aangevoerd dat klager niet-ontvankelijk moet worden verklaard in zijn klacht, omdat hij niet de opdrachtgever van verweerder is geweest, maar zijn ex-partner.

Verder wijst verweerder op de door klager en zijn ex-partner gemaakte afspraak dat een derde taxateur zal worden ingeschakeld als het verschil tussen de vastgestelde waarde volgens het in opdracht van klager en het in opdracht van zijn ex-partner uitgebrachte taxatierapport meer dan € 15.000,00 was.

Klager onderbouwt zijn stelling dat niet integer is gehandeld en dat sprake is van belangenverstremgeling volgens verweerder niet. Naar de mening van verweerder is hiervan ook geen sprake.

Verder voert verweerder aan dat de door hem aan klager verstrekte kopie van het taxatierapport gelijk is aan het origineel en dat hij tijdens de opname van de woning heeft vermeld dat hij direct daarna op vakantie ging en dat hij het rapport dus niet op korte termijn zou kunnen afronden.

Wel erkent verweerder dat het rapport een aantal omissies bevat zoals de niet-aangesloten cv-installatie en de aanwezigheid van asbest. Deze punten staan wel in verweeders aantekeningen en zijn ook verwerkt in zijn berekeningen. Op de getaxeerde waarde van het object hebben deze punten geen invloed, aldus verweerder.

Voor het overige is verweerder van mening dat hij zorgvuldig heeft gehandeld. Alle door klager genoemde punten waren bij hem bekend. Hij heeft deze in zijn waardering verwerkt en doen niet af aan de getaxeerde waarde. Van de WOZ-waarde gaat verweerder nooit uit, omdat deze modelmatig is vastgesteld.

Het verschil van € 140.000,00 tussen zijn taxatie (€ 460.000,00) en het taxatierapport dat klager in deze procedure heeft overgelegd (€ 320.000,00) acht hij weliswaar groot en opvallend, maar wel verklaarbaar; onder meer doordat klager € 100.000,00 heeft geïnvesteerd in de woning, waarmee de waarde ook is verhoogd. Verweerder zet vraagtekens bij het andere taxatierapport.

#### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 17 januari 2020 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 Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

#### **6. De beoordeling**

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als mede-eigenaar van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende. De stelling van verweerder dat klager niet-ontvankelijk moet worden verklaard in zijn klacht omdat hij niet de opdrachtgever was, volgt het Tuchtcollege dan ook niet.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als Register-Taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager 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

Met betrekking tot de door verweerder overgelegde scan van het taxatierapport gaat het Tuchtcollege ervan uit dat deze overeenstemt met het origineel. Er zijn geen aanwijzingen op grond waarvan het tegendeel zou moeten worden aangenomen. Het Tuchtcollege volgt klager dan ook niet in zijn twijfels hierover.

Dat verweerder bij het waarderen van het object niet de WOZ-waarde heeft betrokken acht het Tuchtcollege niet klachtwaardig. De WOZ waarde komt modelmatig tot stand en betreft geen transactiegegevens c.q. koopsom van een object. Dit kan derhalve niet dienen als referentie voor het bepalen van de marktwaarde. Verweerder heeft deze waarde dan ook terecht niet als uitgangspunt of referentiekader aangemerkt.

Wel overweegt het Tuchtcollege dat verweerder onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe de door hem gebruikte referentie-objecten, ondanks de verschillen met het door hem getaxeerde object, toch als referentie konden dienen. Het enkel noemen van drie referentie-objecten is onvoldoende voor het adequaat kunnen waarderen van vastgoed als het onderhavige, dat in elk geval gedeeltelijk nog in casco-staat verkeert.

Tijdens de hoorzitting heeft verweerder wel verklaard dat hij analyses heeft gemaakt, maar hiervan is in het rapport onvoldoende terug te vinden. Daardoor is onduidelijk hoe de waardering van het object tot stand is gekomen en wat de waarde-invloed is geweest op de waardering van de cascostaat t.o.v. de referentiepanen. Verweerder heeft hiermee niet transparant gehandeld.

Daarnaast heeft verweerder erkend dat er een aantal slordigheden en onjuistheden in het rapport zit. Hij heeft geen melding gemaakt van asbesthoudende materialen en is ook niet ingegaan op de al dan niet bestaande mogelijkheid tot bebouwing van het buurkavel. Ook al hebben deze punten geen invloed gehad op de hoogte van de waarde van het object, uit het oogpunt van zorgvuldigheid had verweerder dit wel in het rapport moeten vermelden.

Verder wordt in het rapport niet geadviseerd een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om de staat van het object bouwkundig aan te geven. Dit had de kosten van de afbouw en de gebreken in kaart kunnen brengen, wat de staat van het object voor de lezer van het taxatierapport inzichtelijk maakt. In welke mate de aanzienlijke investeringen van klager tot een waardestijging hebben geleid is in het rapport ook niet duidelijk gemaakt. Tot slot heeft verweerder de opdracht voor het uitvoeren van de taxatie ten onrechte niet als bijlage bij het taxatierapport gevoegd.

Dat verweerder niet integer heeft gehandeld en er sprake is geweest van belangenverstrengeling daarvan is het Tuchtcollege niet gebleken.

Gelet op al het vorenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht gegrond is. Aan verweerder zal, gelet daarop en gelet op de ernst van de gedragingen, de maatregel van waarschuwing worden opgelegd.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 20 februari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.