

Dossiernummer: 20191007

Datum: 20 februari 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.

wonende te [plaats]

klagers,

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 7 oktober 2019, met bijlage;
- de aanvulling op de klacht van 31 oktober 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 december 2019, met bijlagen;
- de e-mail van klaagster van 7 januari 2020.

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:

- klagers;
- verweerder.

### 2. De klacht

De klacht ziet op het door verweerder op 18 september 2019 in opdracht van klaagster opgestelde rapport met betrekking tot de vrijstaande woning/woonboerderij van klaagster. Doel van de taxatie was het bepalen van de waarde in het economisch verkeer ten behoeve van inbreng privé naar zakelijk van een etage van de woning.

Klagers stellen dat verweerder na de opname lange tijd niets van zich heeft laten horen en het taxatierapport vervolgens op eigen houtje naar de Belastingdienst heeft gestuurd. Verweerder heeft hen geen enkele uitleg gegeven.

Zij betwijfelen of verweerder wel kundig genoeg was om een taxatie in de branche Bed and Breakfast (B&B) te kunnen uitvoeren. Het rapport is volgens hen niet deugdelijk.

Hierin is bijvoorbeeld de aanwezigheid van asbest vermeld, terwijl het pand asbestvrij is. Er is ook geen onderbouwing gegeven van de in het rapport opgenomen bedragen (bijvoorbeeld € 6.500,00 voor het chalet en € 10.000,00 voor de kapschuur). Bij het bezoek voor de opname heeft verweerder verder melding gemaakt van een bedrag van € 400.000,00 en de waarde was eerder, in 2017, vastgesteld op € 395.000,00. In het rapport staat nu een waarde van € 360.000,00. Ook de in het rapport genoemde referentie-objecten zijn niet vergelijkbaar met het getaxeerde pand.

Klagers wensen een schadevergoeding en een verklaring dat de taxatie niet naar behoren is uitgevoerd.

### **3. Het verweer**

Verweerder voert aan dat hij door de Belastingdienst is benaderd en dat hem werd verzocht een vaststellingsovereenkomst tussen klagster en de belastingdienst c.q. een taxatierapport op te stellen.

De opname ter plaatse heeft plaatsgevonden in aanwezigheid van iemand van de Belastingdienst. Na de opname heeft verweerder contact opgenomen met de accountant van klagster, waarbij gesproken is over de waarde-indicatie van de B&B op de verdieping van het getaxeerde pand en de daarbij behorende blokhut. Afgesproken is toen dat in het rapport hiervoor een indicatieve waarde van ongeveer € 95.000,00 zal worden opgenomen. Het conceptrapport heeft verweerder vervolgens doorgestuurd naar de Belastingdienst, die het rapport positief heeft beoordeeld.

Verweerder heeft verder gesteld dat het niet altijd eenvoudig of mogelijk is om volledig gelijkwaardige panden als referentie te vinden. Hij heeft echter een weloverwogen keuze gemaakt en geprobeerd afwijkingen in de ligging, staat van onderhoud, interne en externe verbouwingen, bijgebouwen etc. zo goed mogelijk te vertalen in een waarde. Verweerder vindt dat hij voldoende rekening heeft gehouden met de belangen van klagster. Er is uitgebreid contact geweest met de accountant van klagers.

### **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.

Klagster is als eigenaar van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende. De heer C is blijkens de gegevens van het Kadaster, zoals gevoegd bij het taxatierapport, geen mede-eigenaar van het getaxeerde object en is in het taxatierapport ook niet als opdrachtgever vermeld. Gelet daarop is hij niet als belanghebbende in de zin van het Reglement Tuchtrechtspraak aan te merken. Voor zover de klacht ook namens hem is ingediend is hij niet-ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd 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.

Klagster 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

De B&B bevindt zich op de grens tussen bedrijfsmatig vastgoed en vastgoed bestemd voor bewoning. De taxatieopdracht gaat over het vaststellen van de waarde van een B&B binnen een woning. Deze ruimte heeft geen eigen juridische identiteit. Naar het oordeel van het Tuchtcollege heeft verweerder zich dit onvoldoende gerealiseerd en heeft hij niet onderkend welke taxatie technische problemen bij deze taxatie aan de orde waren en of het object wel is te waarderen op de wijze zoals verwoord in het taxatierapport.

Verweerder heeft tijdens de hoorzitting meegedeeld dat hij het te taxeren object niet als bedrijfsmatig vastgoed heeft getaxeerd omdat de exploitatie/omzet van de B&B te veel afhankelijk was van de eigenaar van de B&B.

Het Tuchtcollege is echter van oordeel dat voor deze beoordeling expertise op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed - met name recreatief vastgoed - is vereist. Verweerder is alleen ingeschreven in de Kamer Wonen. Men mag wel buiten de kamer taxeren, maar verweerder heeft niet laten blijken dat hij, voordat hij de taxatieopdracht aanvaardde, bij zichzelf te rade is gegaan of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikte om de onderhavige taxatie uit te voeren.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege heeft verweerder een taxatiemethode (de kuberingsmethode) gebruikt die voor dit type vastgoed niet gebruikelijk is. Verder heeft verweerder in het rapport onvoldoende beschreven op welke wijze hij het getaxeerde object heeft vergeleken met referentieobjecten en hoe hij de daarbij geconstateerde verschillen heeft meegenomen bij de bepaling van de waarde van het getaxeerde object. Ook bij het hanteren van de kuberingsmethode moeten immers de gebruikte kengetallen voor de waardering worden onderbouwd.

Bij dit alles komt dat een schriftelijke opdracht voor de taxatie ontbreekt, waardoor onduidelijkheid is ontstaan over wie nu eigenlijk de opdrachtgever was. Verweerder heeft wel klaagster als opdrachtgeefster in het rapport vermeld, maar heeft het taxatierapport zonder medeweten van klaagster naar de Belastingdienst gestuurd. Naar het oordeel van het Tuchtcollege had verweerder in elk geval ook klaagster op de hoogte moeten houden van zijn bevindingen en het taxatierapport naar klaagster moeten sturen in plaats van naar de Belastingdienst. Dat verweerder wel contact heeft gehad met de accountant van klaagster doet daar niet aan af.

Gelet op al het vorenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen. De klacht zal dan ook gegrond worden verklaard. Gelet op de ernst van de gedraging en de opeenstapeling van klachtwaardige feiten zal het Tuchtcollege de maatregel van berisping opleggen.

Klagers hebben nog aangegeven een schadevergoeding te wensen. Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak is het Tuchtcollege echter niet bevoegd hierover te beslissen.

### **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder de maatregel van BERISPING op.

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