

Dossiernummer: 20191029

Datum: 17 maart 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

NWWI, de Stichting Nederlands Wonen Waarde Instituut NWWI  
gevestigd te Utrecht,  
klaagster,

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 29 oktober 2019, met als bijlage onder andere het taxatierapport van 9 oktober 2019;
- het verweerschrift van 15 november 2019.

Tijdens de hoorzitting van 13 februari 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mevrouw N. Wolfs-Hoeksema en mevrouw M. Bekker- van Essen namens klaagster;
- B voornoemd, in persoon, hierna ook: verweerder of de taxateur.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 9 oktober 2019 ter validatie ingediende taxatierapport van de woning gelegen aan [adres].

Klaagster heeft geweigerd het rapport te valideren. Hierbij heeft klaagster erop gewezen dat verweerder in het taxatierapport heeft aangegeven onder N. (p. 17) dat hij als marktwaarde de koopovereenkomst heeft aangehouden, te weten € 330.100.

Klaagster heeft gesteld dat het de taak van de register-taxateur is om de marktwaarde te schatten. Als een register-taxateur zich laat leiden door de koopsom, is er van een onafhankelijke taxatie geen sprake.

Verweerder heeft hierop bij klaagster aangegeven dat hij vaker de koopsom hanteert als marktwaarde en niet inziet waarom dat niet juist zou zijn. NWWI meent dat een taxateur een marktwaarde moet vaststellen aan de hand van referentieobjecten. Het vooraf uitgaan van de koopsom, is niet onafhankelijk en heeft de schijn van belangenverstrengeling. Daarnaast vraagt klaagster zich af wat de toegevoegde waarde van een taxatierapport is als volstaan wordt met het overnemen van de koopsom. Klaagster maakt zich met name zorgen over de opmerking van verweerder dat hij vaker bij een taxatie uitgaat van de koopsom.

### **3. Het verweer**

Verweerder heeft aangegeven dat zijn taxatierapport aanvankelijk door klaagster geweigerd werd voor validatie vanwege de exactheid van de bepaling van de marktwaarde, op € 330.100. Naar aanleiding daarvan heeft verweerder het taxatierapport aangevuld onder N. met de opmerking dat hij als marktwaarde de koopsom heeft aangehouden. Verweerder geeft daarbij aan dat voor zijn opdrachtgever van belang was te weten wat de marktwaarde in verhuurde staat was. De marktwaarde had voor zijn opdrachtgever geen belang. Als verweerder de koopsom aanhoudt als marktwaarde wordt deze zorgvuldig beoordeeld en onderbouwd aan de hand van referentieobjecten. Dit weigert klaagster echter in te zien, aldus verweerder.

Verweerder geeft aan moeite te hebben met de communicatie van klaagster. Telefonisch contact voorafgaand aan de weigering was volgens verweerder op zijn plaats geweest. Dan had verweerder de mogelijkheid gehad de waarde af te ronden op € 330.000 of € 335.000. Verweerder geeft ook aan dat hij zich stoort aan de zinsnede van klaagster dat hij overleg heeft gehad met zijn juridisch adviseur. Het betreft zijn eigen reactie, en verweerder heeft het dossier slechts ter kennisname voorgelegd aan zijn juridisch adviseur.

Verweerder benadrukt nogmaals dat het zijn opdrachtgever ging om de waarde in verhuurde staat.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 13 februari 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 Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers vastgesteld op 21 juni 2018;

### **6. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als validerende instelling en gezien haar doelstelling aan te merken als belanghebbende als bedoeld in artikel 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

De klacht betreft de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Klaagster 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

Verweerder heeft met het schatten van en rapporteren over de waarde van het perceel een professionele taxatiedienst (PTD) verricht. Zoals in het Reglement Definities NRVT is neergelegd, dient een PTD ertoe dat aan de hierin opgenomen waarde in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De rapportage van een PTD is daarmee van wezenlijk belang, omdat hierdoor het taxatieproces inzichtelijk wordt gemaakt en er transparantie is ten aanzien van de uitkomst.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege is verweerder daarin in de onderhavige situatie tekortgeschoten.

Verweerder heeft bij de marktwaarde verwezen naar de koopsom die de koper en opdrachtgever van het taxatierapport, waren overeengekomen. Nu het taxatierapport voor zowel de opdrachtgever als de financier met name bedoeld is om te toetsen of de koopsom de reële waarde van het object weergeeft, schept het overnemen van de koopsom in het taxatierapport een schijnveiligheid. Hiermee kan aan het taxatierapport in het economisch en maatschappelijk verkeer niet het vertrouwen worden ontleend waarvoor het wordt opgesteld. Daarmee is het taxatierapport niet in overeenstemming met het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid als vastgelegd in het RGB. Ook voldoet de taxateur hiermee niet aan het beginsel van onafhankelijkheid en objectiviteit, doordat hij zich kennelijk laat leiden door de koopsom en niet door de geschatte waarde op grond van onder meer vergelijking met referentieobjecten.

De opmerking van verweerder dat hij graag de kans had gekregen om de marktwaarde af te ronden, zodat deze niet meer overeenkwam met de koopsom, getuigt in dit verband niet van enig inzicht in genoemde maatschappelijke relevantie van het taxatierapport en taxatiewerkzaamheden.

Hieraan voegt het Tuchtcollege toe dat verweerder in zijn communicatie richting NWWI een nodeloos onzakelijke toon heeft gekozen, waarmee hij weinig inzicht toont in het belang van de rol van validerende instelling.

Verweerder heeft aangegeven dat hij zich heeft geconcentreerd op de marktwaarde in verhuurde staat, omdat dit voor zijn opdrachtgever van belang zou zijn.

Uitgaande van een taxatierapport dat is bedoeld om een waarde in verhuurde staat vast te stellen, wijst het Tuchtcollege op het volgende. In het taxatierapport heeft verweerder een huurprijs overgenomen van een partij die woningen in beheer heeft voor woningeigenaars. Deze huurprijs is door verweerder niet getoetst. Ook zijn als referentiepanden alleen verkochte panden opgenomen en geen verhuurde woningen. De waarde van de woning in verhuurde staat is daarmee in het taxatierapport onvoldoende onderbouwd.

Voorts overweegt het Tuchtcollege dat uit het taxatierapport of enig ander stuk in het klachtdossier niet blijkt dat de opdrachtgever verzocht heeft om de waarde in verhuurde staat. In de opdrachtvoorwaarden is opgenomen dat het taxatierapport wordt opgesteld in het kader van het verkrijgen van een financiering. Ook in het taxatierapport is opgenomen dat het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde voor verkrijging van een hypothecaire financiering. In de opdrachtbevestiging en het rapport is niets opgenomen over koop ten behoeve van verhuur.

Hiermee is het fundamentele beginsel van transparantie (artikel 12) geschonden, nu de werkelijke opdracht kennelijk niet is vastgelegd in de opdrachtvoorwaarden en het taxatierapport.

Ook heeft verweerder in het taxatierapport vermeld dat er geen aanwijzingen zijn dat een ander dan de eigenaar in de woning gaat wonen (onder F. vraag 7). Onder het kopje K. 'eigen bewoning' staat opnieuw vermeld dat de woning bewoond wordt door de eigenaar, deze niet (deels) bewoond wordt door anderen, dat de woning onbewoond wordt opgeleverd en in gebruik genomen zal worden door de aanvrager van de financiering. Tot slot bevestigt verweerder dat hij geen signalen heeft die wijzen op bewoning door anderen.

Waarom voor opdrachtgever de marktwaarde in verhuurde staat van belang zou zijn, is dan ook op grond van het taxatierapport en de rest van het klachtdossier volstrekt onduidelijk. Indien dit echter inderdaad van belang zou zijn voor de opdrachtgever, moet het Tuchtcollege daaruit afleiden dat verweerder kennelijk meerdere onderdelen van het taxatierapport niet naar waarheid heeft ingevuld. Dat betekent dat verweerder niet eerlijk en oprecht heeft gehandeld en het taxatierapport niet de vereiste transparantie heeft. Hiermee is het fundamentele beginsel van integriteit (artikel 10.1 van het RGB) geschonden.

Verweerder heeft het beroep van taxateur in diskrediet gebracht. Een register-taxateur dient zich op grond van artikel 8 van het RGB van dergelijk handelen te onthouden.

Gezien het voorgaande acht het Tuchtcollege de klacht gegrond.

Vanwege de ernst van het geconstateerde acht het Tuchtcollege aanleiding over te gaan tot tijdelijke schorsing van verweerder. Daarbij weegt het Tuchtcollege mee dat verweerder ter zitting weinig blijk heeft gegeven zijn tekortkoming in te zien en het Tuchtcollege zich daarom zorgen maakt omtrent verbetering in de toekomst.

## **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan de register-taxateur een SCHORSING op van EEN MAAND.

Bepaalt dat de schorsing ingaat vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing.

Bepaalt dat de inschrijving van verweerder als register-taxateur in het door NRVT.