

**Dossiernummer:** 20200225

**Datum:** 7 september 2020

## **UITSpraak**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

**Partijen:**

**A 1 en A 2**

wonende te [plaats],

klagers,

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 24 maart 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift met bijlagen van 28 april;
- de reactie hierop van klager van 22 juni 2020.

Tijdens de hoorzitting van 3 juli 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer A1 (hierna klager) en mevrouw A 2 (hierna klaagster) beiden in persoon;
- de heer B (hierna verweerder) in persoon.

### **2. De klacht**

De klacht betreft het door de taxateur op 11 februari 2020 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de waarde van het lidmaatschapsrecht in een woonvereniging van de bovenwoning (ook wel studio 6 genoemd) gelegen aan de [adres].

Klagers zijn eigenaar van de woning aan de [adres] en hebben in die hoedanigheid een voorkeursrecht tot koop met betrekking tot een zestal studio's gelegen aan de [adres]. Zij zijn in onderhandeling over de koop van studio 6. Zowel koper (klagers) als verkoper zouden ten behoeve van de waardebepaling een taxateur aanwijzen waarna partijen met elkaar overleg zouden hebben inzake de prijsvaststelling.

De verkopers hebben verweerder verzocht hun studio te taxeren. Klagers hebben de heer C gevraagd de taxatie te verrichten. Verweerder kwam uit op € 142.000,- en de taxateur van klagers op € 87.500. Voor klagers een onbegrijpelijk groot verschil.

Klagers zijn van mening dat het rapport van verweerder op verschillende punten onjuist is waardoor het rapport geen goede basis kan vormen voor de prijsvaststelling:

- 1) er staan verschillende onjuistheden in het rapport:
  - a) de servicekosten zijn niet juist weergegeven;
  - b) de bepaling van de markwaarde komt met name tot stand op basis van een door verweerder geschatte huurprijs;
  - c) niet voldoende is toegelicht waarom juist deze referentieobjecten zijn gebruikt bij de waardering;
  - d) niet duidelijk is waarom de koopprijs per m<sup>2</sup> op basis van dit rapport zo hoog is;
- 2) klagers hebben een niet gevalideerd rapport ontvangen;
- 3) de houding /instelling van verweerder is door klagers als niet positief ervaren;
- 4) door de niet coöperatieve houding van verweerder is de inschakeling van een derde taxateur noodzakelijk geweest waardoor onnodige kosten gemaakt moesten worden en het proces veel extra tijd heeft gekost.

Zowel de inhoud van het rapport als de niet coöperatieve houding van verweerder hebben klagers doen besluiten een klacht tegen verweerder in te dienen. Klagers zijn hierdoor in hoge mate benadeeld.

### 3. Het verweer

Verweerder merkt op in het verleden heel veel van dit soort objecten te hebben verkocht in zowel [plaats] als [plaats] en hier dan ook heel veel ervaring mee te hebben.

Bij de beoordeling van de waarde van deze lidmaatschapsrechten moet rekening worden gehouden met verschillende omstandigheden. Allereerst is de financiering van een lidmaatschapsrecht een moeizame zaak omdat de koper niet vrij is in het kiezen van de geldverstrekker. Slechts de Rabobank Venlo is bereid om nieuwe kopers te financieren wat de groep van mogelijke potentiële kopers beïnvloedt.

Ook is er, na een aantal jaren van crisis, momenteel sprake van een zeer overspannen woningmarkt. Voor studenten en zijn deze lidmaatschapsrechten momenteel weer heel gewild in tegenstelling tot een aantal jaar geleden.

Verweerder geeft aan dat hij met taxateur van klager gecommuniceerd heeft over de onderbouwing van het taxatierapport en hier zelfs een uitgebreid gesprek met hem over heeft gevoerd, een en ander blijkt uit de door hem bijgevoegde sms- en belgeschiedenis. Klagers zelf hebben nimmer contact met hem opgenomen. Verweerder is van mening door deze aantijging in zijn goede naam en eer te worden aangetast.

Het feit dat er geen validatie heeft plaatsgevonden komt doordat de NWWI rapporten voor lidmaatschapsrechten in onverhuurde staat niet valideert en is een bewuste keuze geweest aangezien het uitgangspunt van verweerder de waarde in onverhuurde staat was.

Ten aanzien van de onjuistheden in het rapport stelt verweerder:

- a) dat uitgegaan is van de door zijn opdrachtgever opgegeven servicekosten;
- b) dat de huurwaarde is gebaseerd op de reeds gedane transacties betreffende het getaxeerde object en de tientallen verhuurde objecten in de omgeving;
- c) dat als er geen waardeverhogende factoren zijn verweerder deze ook niet hoeft te vermelden;
- d) Dat de waardebepaling niet correct is, omdat een 'koude' vergelijking tussen prijzen per m<sup>2</sup> niet aan de orde is. Dit is niet de juiste manier om objecten te vergelijken, omdat er dan teveel variabelen in de vergelijking zitten.

Verweerder staat nog steeds achter de waarde zoals opgenomen in zijn rapport en de klacht dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

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

Tijdens de op 3 juli 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 Kamers van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019.

#### **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 door NRVT gehouden register.

De klacht betreft een door verweerder opgesteld taxatierapport. De klacht betreft daarmee gedragingen binnen het kader van een professionele taxatiedienst, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het taxatierapport betreft de bovenwoning (ook wel studio 6) waarop klagers een voorkeursrecht van koop hebben, zodat zij zijn aan te merken als belanghebbenden.

Klagers zijn 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

Het Tuchtcollege stelt vast dat de ingediende klacht uiteen valt in een drietal onderdelen met subonderdelen.

Ten aanzien van het gestelde sub 1, verschillende onjuistheden in het rapport, overweegt het Tuchtcollege het navolgende.

Verweerder heeft in zijn rapport onvoldoende toegelicht waar het door hem gebruikte servicekostenbedrag op was gebaseerd. Nu deze kosten van invloed zijn op de huurwaarde en daarmee op de uiteindelijke waardebepaling, had het op de weg van verweerder gelegen hier nader onderzoek naar te doen en het resultaat daarvan te vermelden in zijn rapport. Door dat niet te doen heeft hij onvoldoende zorgvuldig gehandeld. Dit deel van de klacht is daarom gegrond.

De vaststelling van de huurwaarde door verweerder is gebaseerd op één huurovereenkomst en er zijn geen referentiepanden aangedragen. In het rapport vindt in het rapport geen verdere uitleg plaats waar de huurwaarde op is gebaseerd. Hiermee is de vertaalslag van de referenties naar de uiteindelijke waarde van het object onvolledig en onduidelijk. Nu ook de waarde in onverhuurde staat slechts is gebaseerd op één referentie en er geen rekening is gehouden met de mogelijkheid dat huurder gebruik zou kunnen maken van zijn recht de hoogte van de huurprijs voor te leggen aan de Huurcommissie, oordeelt het Tuchtcollege dat het rapport ook op dit punt te summier en daarmee onzorgvuldig is.

Ten aanzien van het rekening houden met de omstandigheid dat geen sprake is van een appartementsrecht, maar een van lidmaatschapsrecht mist het college in het rapport de onderbouwing van de keuze van de referentiepanden en de prijs per vierkante meter. De keuze van de referentieobjecten en het duiden van de verschillen tussen die objecten, alsmede het inschatten van het effect op de marktwaarde daarvan, betreffen het wezen van het taxeren. Verweerder heeft naar het oordeel van het Tuchtcollege onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe de analyse van de referentieobjecten heeft geleid tot de waardering. De onderbouwing van het waardeoordeel schiet daarmee tekort.

Ten aanzien van de validatie wijst het Tuchtcollege erop dat getoetst dient te worden aan de reglementen van het NRVT. Validatie is geen eis die voortvloeit uit de regels van het NRVT. Of een taxatierapport ter validatie wordt aangeboden, is een keuze van de opdrachtgever. Klagers zijn in deze niet de opdrachtgever. Voorts heeft verweerder toegelicht dat een gevalideerd rapport niet mogelijk is in verband met de waardering van lidmaatschapsrechten in onverhuurde staat.

Met betrekking tot het gestelde sub III wordt door het Tuchtcollege overwogen dat van een Register-Taxateur mag worden verwacht dat hij tijdens een taxatie grondig te werk gaat. Vanzelfsprekend mag ook van hem worden verwacht dat hij zich rekenschap geeft van zijn gedrag en uitlatingen. Nu is vast komen te staan dat verweerder open heeft gestaan voor contact en onderling overleg over de inhoud van zijn taxatierapport en hierover ook daadwerkelijk in gesprek is gegaan met taxateur van beklagden, kan niet worden geconcludeerd dat de houding c.q. instelling van verweerder in deze niet getuigt van zorgvuldigheid en integriteit. Het Tuchtcollege oordeelt dat niet is gebleken dat verweerder op dit punt de NRVT-normen heeft geschonden.

Tenslotte geven klagers aan door de non-coöperatieve houding van verweerder te zijn benadeeld. Zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen maakt eventuele benadeling van klagers geen onderdeel uit van deze procedure.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – kan volgen hoe de taxateur tot zijn keuzes is gekomen. Op grond van het voorgaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder, gezien de optelsom van onzorgvuldigheden, onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe hij tot zijn waardering is gekomen en dat daarmee sprake is van een tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging. Het taxatierapport voldoet niet aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het RGB.

Gezien het voorgaande acht het Tuchtcollege de klacht op de hierboven genoemde onderdelen sub 1 a, b, c en d gegrond en ziet gegeven de geconstateerde tekortkomingen in het rapport aanleiding tot het opleggen van de maatregel van een waarschuwing.

## **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan de taxateur de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is geweest op 7 september 2020 door het Tuchtcollege NRVT.