

Dossiernummer: 20200423

Datum: 19 oktober 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

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 23 april 2020, met bijlagen, waaronder het – ongedateerde - taxatierapport van verweerder;
- het verweerschrift van 6 juli 2020.

Tijdens de hoorzitting van 14 september 2020 is de klacht met partijen besproken. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster in persoon, vergezeld door haar vader, de heer C;
- verweerder, in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht betreft het door de taxateur opgestelde taxatierapport met betrekking tot de waarde van het object aan de [adres] in opdracht van de ex-partner van klaagster. Het object, een vrijstaand woonhuis met diverse appartementen, is door verweerder gewaardeerd op € 760.000.

Klaagster denkt dat verweerder de huurcontracten niet bij de waardering heeft betrokken. Een andere taxatie kwam uit op een waardering van € 898.000. Klaagster vermoedt dat de taxatie is beïnvloed door informatie van haar ex-partner. Klaagster vraagt zich voorts af waarom er € 20.000 is afgetrokken vanwege een mobiele garage unit. Zij mist in het rapport de landelijke trend, ook omdat er interesse is getoond om in de woning een B&B te vestigen. In het rapport ontbreken verder de energiebesparende maatregelen, zoals vloerverwarming, dubbel glas en een nieuwe Cv-ketel.

Er lijkt geen rekening gehouden te zijn met een ingrijpende verbouwing die na de aanschaf in 2018 heeft plaatsgevonden. Het rapport bevat geen objectvergelijking en ook een huurwaardeberekening ontbreekt. Tot slot geeft klaagster aan dat sprake is van een bedrijfswoning, terwijl gebruik is gemaakt van een model woonrapportage.

Klaagster vindt dat het taxatierapport dient te worden ingetrokken of aangepast.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat een gevalideerd rapport niet mogelijk is, vanwege de bestemming 'lichte horeca met bedrijfswoning'. Als de gemeente overgaat tot handhaven, bestaat de kans dat het huidige gebruik niet langer meer is toegestaan.

Verweerder stelt dat hij de huurovereenkomsten heeft ingezien en heeft bijgesteld omdat de contracten inclusief gebruik van andere diensten, zoals meubilair, gas, water en licht zijn.

De garage is op verzoek van de opdrachtgever apart genoemd, omdat deze demontabel is. De energiebesparende maatregelen heeft verweerder niet apart genoemd, wat hij voor de hoofdwoning wel had moeten doen. Dit zou echter niet geleid hebben tot een andere waardering.

Met de verbouwing is rekening gehouden. Ten aanzien van de trend merkt verweerder op dat het geen gewone woning betreft en dat het object gelegen is direct naast [bedrijf] en er sprake is van een recht van overpad. Door deze specifieke ligging zijn er ook geen referentiepanden te vinden.

Verweerder staat nog steeds achter de door hem getaxeerde waarde.

4. 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.

5. 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 de Kamer Wonen van 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 een object waarvan klaagster (mede)eigenaar is, zodat zij aan te merken is als belanghebbende.

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

Het Tuchtcollege stelt voorop dat de hoogte van de door een Register-Taxateur geschatte waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager uitkomt dan de door andere taxateurs geschatte waarden, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand zou zijn gekomen.

In het taxatierapport is opgenomen dat het gaat om een vrijstaande woning, met als bijzonder woontype bedrijfs- of dienstwoning. Het betreft een woonhuis met een aantal appartementen, die verhuurd worden. Voorts blijkt uit het taxatierapport dat de bestemming 'lichte horeca' betreft en dat bedrijfswoningen toegestaan zijn.

Verweerder is in het register ingeschreven in de Kamer Wonen. In het taxatierapport is niet aangegeven of verweerder bij zichzelf te rade is gegaan of hij voldoende expertise had om de onderhavige taxatie uit te voeren, zoals in artikel 1 van de Praktijkhandleiding Wonen is vastgelegd.

In het taxatierapport heeft verweerder onder L. Onderbouwing waardeoordeel aangegeven dat de waardering niet is gebaseerd op objectvergelijking, omdat het gaat om een uniek pand.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat, als er in de - directe - omgeving geen geschikte referentieobjecten te vinden zijn, er in een breder gebied of verder terug in de tijd dient te worden gezocht ("Taxatieleer Vastgoed 1" van Ten Have e.a. 6e druk, hoofdstuk 7.1.3 e.v.). De taxateur had derhalve, indien er geen bruikbare referentieobjecten te vinden waren, moeten zoeken naar referenties in omliggende gemeenten of van eerdere jaren. Door geen enkel referentieobject of andere onderbouwing van de waardering te vermelden, is deze niet gebaseerd op feitelijke gegevens.

Ter zitting heeft verweerder toegelicht dat hij niet is uitgegaan van de huuropbrengsten, maar van een door hem nader berekende huurwaarde. Het Tuchtcollege overweegt dat het mogelijk is dat de huurwaarde hoger of lager kan zijn dan de huuropbrengst. Als de Register-Taxateur meent dat de huuropbrengsten niet gelijk zijn aan de markthuur, dan had dit aanleiding moeten zijn om hieraan in het taxatierapport nader op in te gaan. De taxateur kan dan rekenen met de in zijn ogen geldende markthuren vervolgens door middel van een huurkapitalisatie tot een waardering komen. Uit het taxatierapport wordt echter onvoldoende duidelijk hoe de taxateur tot de waarde is gekomen.

Nu de onderbouwing en de gehanteerde methode in het rapport onvoldoende duidelijk zijn, heeft verweerder onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij op de door hem getaxeerde marktwaarde is uitgekomen. Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is dat een derde – die zich dient te baseren op het rapport – door de taxateur meegenomen wordt in diens denkwijze, zodat deze kan volgen hoe de taxateur tot zijn keuzes is gekomen.

Op grond van het voorgaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder 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.

Dat verweerder zich ongepast heeft laten beïnvloeden door zijn opdrachtgever, is voor het Tuchtcollege onvoldoende komen vast te staan.

Nu het Tuchtcollege tot de conclusie komt dat het taxatierapport niet op de juiste wijze tot stand is gekomen zal niet op alle details, die in de klacht zijn aangevoerd, nader worden ingegaan.

Het Tuchtcollege overweegt dat verweerder ter zitting inzicht heeft getoond in de tekortkomingen van zijn rapportage, zodat hiermee rekening zal worden gehouden bij de op te leggen maatregel.

Gezien het voorgaande acht het Tuchtcollege de klacht gegrond en oordeelt dat gezien de aard en de ernst van de geconstateerde een berisping een passende maatregel is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan de taxateur de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gewezen op 19 oktober 2020 door het Tuchtcollege NRVT.