

Dossiernummer: 20200505

Datum: 12 oktober 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

C

wonende te [plaats],

klagers,

tegen:

A en B RT

Register Taxateurs,

gevestigd te [plaats],

verweerdens.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 5 mei 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift met bijlagen van [verweerder B] van 11 juni 2020;
- het verweerschrift van taxateur [verweerder A] van 12 juni 2020.

Tijdens de hoorzitting van 11 september 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden, waarbij de klacht met alle partijen is besproken. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- C (hierna klagers)
- A RT (hierna verweerder A), B RT (hierna verweerder B), bijgestaan door mevrouw mr E. van der Niet-Sünbül, en de heer D als belangstellende.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerdens op 21 januari 2020 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de woning gelegen aan de [adres]. Conform het rapport is het doel van de taxatie het vaststellen van de marktwaarde met betrekking tot de huidige situatie en de situatie na realisatie van de renovatie en nieuwbouw van de molen op het naastgelegen perceel.

Klagers gaan een oude molen restaureren en opknappen en hier een woning aanbouwen. De molen zal in het huis worden geïntegreerd. De molen was ten tijde van de taxatie omringd door 12 meter

hoge bomen en de molen is erg vervallen. Opdrachtgever voor de taxatie is eigenaar van de woning en kijkt uit op de molen en de nieuwbouw.

Klagers kunnen zich met het taxatierapport niet verenigen en hebben daartoe op 5 mei 2020 een klacht ingediend bij het Tuchtcollege van de NRVT.

Klagers zijn van mening dat er sprake is geweest van een doelredenering. Opdrachtgever geeft in een vergadering van de Commissie Ruimte aan dat zijn schade ongeveer € 65.000 zal bedragen en 'toevallig' is dat nagenoeg gelijk aan de waardedaling die blijkt uit het door verweerders, daarna, opgestelde taxatierapport.

Verder zitten er diverse onjuistheden in het rapport:

1. Er wordt uitgegaan van een onjuist woningtype;
2. Er zijn geen referentieobjecten gebruikt/aangegeven;
3. De m2 's van het object zijn onjuist weergegeven;
4. Door de door verweerder opgemaakte Artist Impression wordt een onjuiste voorstelling van zaken gegeven;
5. Verweerder weigert de belangen van andere belanghebbenden mee te nemen in het rapport;
6. Het rapport geeft niet de voor opdrachtgever positieve elementen van de realisatie van de nieuwbouw weer;
7. De waardebepaling heeft plaatsgevonden vóór de inspectie;
8. Het rapport voldoet niet aan de eisen van de Europese Taxatiestandaarden.

Klagers zijn van mening dat taxateurs onvoldoende zorgvuldig zijn geweest bij het opstellen van de taxatie en dat ook de wijze van taxeren getuigt van onvoldoende deskundigheid en zorgvuldigheid. Gezien de ernst van de situatie en het feit dat klagers hierdoor ernstig zijn benadeeld verzoeken zij de klacht gegrond te verklaren.

3. Het verweer

Ten aanzien van de medeondertekening op basis van het vier-ogen principe door verweerder B wordt benadrukt dat verweerder B niet betrokken is geweest bij de voorfase, dat verweerder B het object heeft geïnspecteerd en de onderliggende documenten heeft bestudeerd en besproken met verweerder A en daarna tot het oordeel is gekomen dat de waarden in het rapport plausibel waren. Vervolgens heeft zij het rapport medeondertekend. Onvoldoende zorgvuldigheid kan haar dan ook niet verweten worden.

Verweerders geven aan dat een moedwillige en kwade intentie niet aanwezig is geweest bij het opstellen van het rapport. Zij hebben in deze objectief en onafhankelijk gehandeld en hebben geen belang bij een bepaalde waarde. De omissies in het rapport doen niet af aan de getaxeerde waarde.

Puntsgewijs worden hierna de hiervoor genoemde onjuistheden weerlegt:

1. De enkele benaming van de woning als vrijstaand is niet van invloed geweest op de vaststelling van de waarde van het object;
2. Voor de waardering van de marktwaarde is gebruik gemaakt van een objectvergelijking; middels het vergelijken van diverse referentiepanelen;
3. Klagers hebben niet overtuigend aangetoond dat het woonoppervlak niet juist is, het object is ingemeten door verweerder A;
4. De Artist Impression geeft enkel een (grove) indicatie van de toekomstige situatie, voor de waarde-vaststelling zijn de bouwtekeningen uitgangspunt geweest;
5. Voor de beoordeling van het belang van klagers is het relevant of de taxatie correct is uitgevoerd en in hoeverre klagers vertrouwen aan het taxatierapport mogen ontlenen;
6. Alle door klagers genoemde punten hebben op termijn ook een nadeel;
7. Dit onderdeel is op geen enkele wijze door klagers nader onderbouwd;
8. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat aan alle eisen is voldaan.

Verweerders verzoeken het Tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Kamers van 1 juli 2018;

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

De klacht betreft een door verweerders opgesteld c.q. medeondertekend 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 woning waarvan de waarde wordt beïnvloed door de door klagers voorgenomen verbouwing op het naastgelegen perceel zodat zij aan te merken zijn 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 betreft hier een taxatie die heeft plaatsgevonden omdat opdrachtgever een inschatting wilde hebben van de waarde van zijn object omdat klagers op het naastgelegen perceel een renovatie, nieuw- en verbouwing laten uitvoeren. Opdrachtgever wilde een indicatie van de schade die dit zou veroorzaken door de waardedaling van zijn woning.

Het Tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder(s) uitgevoerde waardering slechts marginaal kan toetsen. Dit betekent dat het Tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateurs in redelijkheid tot een bepaalde waarde hebben kunnen komen en of de taxateurs bij het taxeren de zorgvuldigheid hebben betracht die van hen mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten hebben gehanteerd. Het enkele feit dat de door verweerders geschatte marktwaarde hoger dan wel lager is uitgekomen dan de waarde welke het door klagers zou moeten betreffen maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Ten aanzien van de door klagers aangegeven onjuistheden overweegt het Tuchtcollege als volgt:

Woonoppervlak

Uit de stukken en ter zitting is gebleken dat verweerder A de woonoppervlak conform de verplichte meetinstructie heeft opgemeten en vastgelegd in een in het taxatierapport opgenomen Meetrapport. Verweerders hebben onvoldoende, bijvoorbeeld middels een tweede meetrapport, aangetoond dat het woonoppervlak onjuist is. Met klagers is het Tuchtcollege van oordeel dat van een register taxateur mag worden verwacht dat deze tot een juiste berekening komt en deze op juiste wijze in het dossier en het taxatierapport vastlegt, echter is niet gebleken dat verweerder in deze in gebreke is gebleven.

Referentiepanelen

Uit het RGB in combinatie met de Praktijkhandleiding Wonen volgt dat de register taxateur in zijn taxatierapport een analyse moet maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie moet leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. Nu de referentietransacties in het onderhavige rapport volledig ontbreken hebben verweerders dit naar het oordeel van het Tuchtcollege onvoldoende gedaan ongeacht of zoals verweerders aangeven, de referentietransacties wel zijn meegenomen in de vaststelling van de waarde van het object. Ook overwegingen om de waarde van de woning van opdrachtgever op een bepaald bedrag vast te stellen zijn niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd. Verweerders hebben in deze dan ook niet zorgvuldig gehandeld.

Woningtype

Het Tuchtcollege overweegt dat ter zitting is komen vast te staan en door verweerders is erkend dat het woningtype niet juist is weergegeven in het rapport. Het betreft hier niet een vrijstaande woning maar een garage geschakelde woning.

Artist Impression

Door verweerders is in het taxatierapport gebruik gemaakt van een Artist Impression om een beeld te geven van de situatie zoals deze eruit zou komen te zijn na de renovatie en verbouwing en nieuwbouw van de molen. Het Tuchtcollege overweegt dat, ook al was het niet de bedoeling dat de Artist Impression precies de toekomstige situatie aangeeft maar hiervan slechts een (grove) indicatie zou moeten geven, het gebruik van een Artist Impression in een taxatie ernstig dient te worden ontraden omdat hierdoor op een artistieke wijze invloed wordt uitgeoefend op de waarde van het te taxeren object.

Het voorgaande in aanmerking genomen komt het Tuchtcollege tot de conclusie dat verweerder(s) het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 van het RGB schendt (schenden) waarin onder meer wordt bepaald dat de taxateur de professionele taxatiedienst nauwgezet en grondig uitvoert en dat bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport worden opgenomen.

Tenslotte komt het Tuchtcollege bij de rol van verweerder B bij het taxatierapport. Verweerder B staat in het taxatierapport vermeld als mede-taxateur, ook heeft zij het taxatierapport medeondertekend.

Uit de stukken blijkt en ter zitting heeft zij nogmaals erkend dat zij volledig achter het uitgebrachte rapport staat en zorgvuldig heeft gehandeld voordat zij over is gegaan tot medeondertekening.

Op grond van artikel 7 van de Praktijkhandleiding Wonen dient een taxatierapport wonen dat niet ter validatie wordt aangeboden, te worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets. Onder c. wordt aangegeven dat de register-taxateur die deze toets uitvoert, het taxatierapport niet ondertekent.

Het Tuchtcollege overweegt dat hierbij sprake is geweest van een foutieve rolinvulling. Verweerder B heeft hiermee niet aan de NRVT-regels voldaan. Dat wat het Tuchtcollege verweerder A heeft verweten, namelijk schending van het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie had verweerder B moeten opmerken bij controle bij het opmaken van een plausibiliteitsverklaring.

In feite heeft verweerder B echter niet de plausibiliteitsverklaring getekend, maar het taxatierapport. Nu zij het rapport heeft medeondertekend is zij volledig verantwoordelijk voor de onvolkomenheden in het rapport. Enkel op basis van het rapport van verweerder A heeft zij in redelijkheid niet tot het oordeel kunnen komen dat het taxatierapport plausibel is. Zij had op basis van het onvoldoende onderbouwde taxatierapport niet tot medeondertekening over mogen gaan.

Het Tuchtcollege concludeert dat inderdaad niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert echter in dit geval met een dermate grote opeenstapeling van fouten en slordigheden is er in deze sprake van klachtwaardig gedrag waarvoor verweerders een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

Gezien het voorgaande oordeelt het Tuchtcollege dat verweerders in strijd hebben gehandeld met de reglementen van NRVT, zodat de klacht gegrond dient te worden verklaard. Op grond van de aard en ernst van de gedragingen acht het Tuchtcollege een berisping voor beide register-taxateurs een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

VEROORDEELT de beide taxateurs tot een BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 12 oktober 2020 door het Tuchtcollege NRVT.