

Dossiernummer: 20200225HB

Datum: 15 januari 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A RT,

register taxateur te [plaats],

appellant,

verder te noemen: de taxateur

tegen:

B

wonende te [plaats],

geïntimeerde,

verder te noemen: klager

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 12 februari 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 maart 2020;
- de nadere reactie van 4 mei 2020;
- het antwoord van de taxateur op nadere vragen van het Tuchtcollege van 25 mei 2020, met twee bijlagen;
- de reactie van klager van 2 juni 2020, met bijlagen.
- het verslag van de hoorzitting van 18 mei 2020;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 29 juni 2020;
- het hoger beroepschrift, met bijlage;
- het verweerschrift in hoger beroep.

2. De procedure in eerste aanleg

De klacht had betrekking op het door de taxateur in opdracht van de gemeente [plaats] op 24 januari 2019 uitgebrachte taxatierapport van een groenstrook van 108 m² gelegen naast de woning van klager. Klager stelde dat de taxateur van onjuiste uitgangspunten is uitgegaan, zodat de waarde te hoog is vastgesteld. Ook voerde klager aan dat de taxateur het object had moeten bezoeken.

De taxateur heeft gemotiveerd verweer gevoerd.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen dat in dit geval een bezoek aan het te taxeren object (een klein perceel openbaar groen, terwijl de taxateur bekend was met de locatie) achterwege kon blijven.

Verder heeft het Tuchtcollege overwogen dat de taxateur gekozen heeft voor twee methodes om tot een waardering te komen, te weten de residuele grondwaarde methode en de comparatieve methode. De eerste methode achtte het Tuchtcollege niet voor de hand liggend bij de waardering van het onderhavige object. Ten aanzien van de comparatieve methode heeft het Tuchtcollege overwogen dat de taxateur ten onrechte geen titelonderzoek heeft gedaan naar mogelijke publieke - en private beperkingen die kleven aan de gekozen referenties. Daarnaast had het op de weg van de taxateur gelegen om de kosten van tuinaanleg en geconstrueerde omheiningen op de referenties in mindering te brengen om tot een juiste vergelijking te kunnen komen. Verder heeft de taxateur volgens het Tuchtcollege nagelaten onderzoek te doen naar recente vergelijkbare transacties voor vergelijkbare percelen grond (snippergroen) in de omgeving die ook zijn gewaardeerd op basis van een taxatie.

Juist nu bij snippergroen sprake is van een lastig te waarderen object, had van de taxateur, zo overwoog het Tuchtcollege in eerste aanleg, mogen worden verwacht dat hij van alle traceerbare gegevens gebruik zou hebben gemaakt. Door dit na te laten heeft hij het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie geschonden. De klacht is gegrond verklaard en aan de taxateur is de maatregel van berisping opgelegd.

3. De procedure in hoger beroep

De taxateur heeft in hoger beroep erkend dat het rapport op enkele punten beter had gekund.

De taxateur heeft verder gesteld dat hij bij de comparatieve methode wel gezocht heeft naar geschikte referenties, maar dat hij die niet heeft kunnen vinden. Dat heeft hij ook vermeld in zijn brief van 12 januari 2020, die een aanvulling op het rapport is. De taxateur is uitgeweken naar alternatieve methodes. Het eerste alternatief was een indirecte comparatieve methode van het samenstel van het te waarderen (rest)perceel en het naastgelegen hoofdperceel. Hierbij heeft de taxateur eerst gekeken naar referenties van andere woningtransacties waarbij hij onderzocht heeft of er een relatie lag tussen de waarde van de woning en de grootte van het totale perceel. Zo heeft de taxateur de meerwaarde van het grotere perceel proberen vast te stellen voor het samenstel. Daarnaast heeft de taxateur met behulp van de residuele grondwaarde benadering de waarde van het te taxeren object geïndiceerd (het tweede alternatief).

De taxateur kan het verwijt dat hij geen titelonderzoek heeft gedaan niet plaatsen. Aangezien er geen bruikbare referenties waren was titelonderzoek onmogelijk en bij de door hem gehanteerde indirecte comparatieve methode is titelonderzoek niet aan de orde.

De taxateur stelt dat hij, juist omdat het ging om een waardering die lastig is te onderbouwen, alle mogelijke taxatiebenaderingen en methoden heeft onderzocht en de op basis daarvan geïndiceerde waarden met elkaar verzoend heeft tot zijn uiteindelijke waarde-oordeel. Van onzorgvuldigheid in die mate dat hiervoor de maatregel van berisping moet worden opgelegd, is volgens de taxateur dan ook geen sprake.

Klager heeft in hoger beroep naar voren gebracht dat de taxateur in zijn rapport mee had moeten nemen de verkochte percelen snippergroen die klagers eigen taxateur wel naar voren heeft gebracht. Ook als hij deze niet geschikt achtte als referenties had hij dit in zijn rapport moeten motiveren.

Ten aanzien van de door de taxateur gehanteerde comparatieve vergelijkingsmethode heeft klager opgemerkt dat de taxateur aan de hand van onduidelijke puntenwolken de conclusie heeft getrokken dat de meerprijs per m² woonoppervlak tussen € 250,00 en € 500,00, en wel op GBO en dus € 370,00 per m² perceel, ligt wanneer het perceel met 100m² toeneemt. Pas na aandringen is gebleken dat hierbij een vergelijking tussen transacties in omliggende wijken is gemaakt waarbij op geen enkele wijze onderzoek is gedaan naar de vergelijkbaarheid tussen de meegenomen transacties en het perceel van klager. Klager is ook van opvatting dat de taxateur ten onrechte geen onderzoek heeft gedaan naar de publiek- en privaatrechtelijke beperkingen/afwijkingen van de referentieobjecten in relatie tot het perceel van klager.

Klager blijft ook nog steeds van mening dat de taxateur het door hem getaxeerde object had moeten bezoeken. Verder verwijt klager de taxateur ook in hoger beroep gebrek aan reflectie op het eigen handelen. Hierover heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg overigens geen uitspraak gedaan, aldus klager

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, vastgesteld op 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018;
- het Reglement Definities NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

De taxateur heeft hoger beroep ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak in eerste aanleg, zoals artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT voorschrijft. De taxateur is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Het Tuchtcollege in hoger beroep overweegt dat de taxateur in voldoende mate heeft uitgelegd dat geen goed vergelijkbare referentieobjecten voorhanden waren. De twee door de taxateur van klager genoemde percelen waren niet geschikt omdat de verkoopprijzen in onderhandeling met de gemeente tot stand zijn gekomen en dus niet de marktwaarde aangaven en het derde perceel was al in 2006 verkocht.

Omdat er geen bruikbare vergelijkingsobjecten voorhanden waren, was een titelonderzoek niet mogelijk. In verband met het gebrek aan goede referenties heeft de taxateur ook gekozen voor een vergelijking van het perceel van klager met een aantal transacties van objecten (grond + woning) op basis waarvan hij aan de hand van een regressielijn tot een waardebepaling is gekomen die in het rapport is vermeld. De taxateur noemt deze methode de indirecte comparatieve methode. Daarnaast heeft de taxateur nog de residuele methode toegepast.

Het Tuchtcollege in hoger beroep volgt de taxateur in de gegeven uitleg. Dat betekent dat de gegrondverklaring van de klacht in verband met het achterwege laten van het titelonderzoek niet in stand kan blijven.

Het Tuchtcollege stelt echter wel vast dat het rapport van de taxateur onvoldoende inzicht biedt in de door de taxateur gemaakte afwegingen bij het vaststellen van de waarde per vierkante meter van de groenstrook. Van de taxateur had bij de door hem gekozen methode van waarderen aan de hand van de regressielijn, meer informatie, althans uitleg, mogen worden verwacht van die regressielijn en dan specifiek hoe hij tot de waarde van € 370,00 per m² perceel is gekomen. Verder staat vast dat de taxateur bij zijn waardering geen rekening heeft gehouden met de kosten van tuinaanleg en omheiningen om tot een integratie van het stuk grond met het bestaande perceel te kunnen komen.

In die zin is de klacht gegrond.

Klager heeft de taxateur ook in hoger beroep – evenals in eerste aanleg- gebrek aan een kritische analyse van zijn eigen werk en gebrek aan zelfreflectie verweten. Hij heeft daarbij opgemerkt dat het Tuchtcollege in eerste aanleg hierover geen uitspraak heeft gedaan. De taxateur is ook in appel op dit onderdeel van de klacht ingegaan zodat het Tuchtcollege in hoger beroep zich vrij acht dit verzuim te herstellen.

Het Tuchtcollege in hoger beroep deelt het standpunt van klager over het gebrek aan kritische analyse niet. Er is immers na de totstandkoming van het rapport nog uitvoerig overleg geweest naar aanleiding van de bezwaren van klager tegen het rapport, waarbij de taxateur in zijn brief van 12 januari 2020 een aanvulling op zijn rapport heeft geschreven. In deze brief heeft de taxateur vermeld, naar aanleiding van de kritiek van klager over de koppeling met omliggende wijken, alsnog alleen naar de directe omgeving te hebben gekeken

Dit klachtonderdeel is dan ook ongegrond.

Tot slot volgt het Tuchtcollege in hoger beroep de uitspraak in eerste aanleg voor wat betreft het achterwege laten van het bezoek aan de locatie. Hetgeen klager hierover in hoger beroep nog naar voren heeft gebracht leidt het Tuchtcollege niet tot een ander oordeel.

Gelet op het bovenstaande moet het hoger beroep gedeeltelijk gegrond worden verklaard. De in eerste aanleg opgelegde maatregel van berisping acht het Tuchtcollege in hoger beroep te zwaar. Klager heeft, zo is gebleken, bij het vaststellen van de waarde van het object en door het ontbreken van bruikbare referenties, gekeken naar de toepasselijkheid van diverse waarderingsmethoden (de comparatieve, de residuele en de uiteindelijk daadwerkelijk toegepaste indirecte comparatieve methode). Gelet daarop is geen sprake van onzorgvuldig gedrag dat het opleggen van de maatregel van berisping rechtvaardigt. Klager kan wel verweten worden dat hij onvoldoende transparant is geweest in de uitleg over de wijze waarop hij bij de indirecte comparatieve methode tot de waarde per vierkante meter is gekomen en dat hij de kosten van integratie van het stuk grond niet heeft meegewogen. Het Tuchtcollege in hoger beroep volstaat daarom in dit geval met gedeeltelijke gegrondverklaring van de klacht, maar zal geen maatregel opleggen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART het hoger beroep gedeeltelijk GEGROND en gedeeltelijk ONGEGROND;

Legt geen maatregel op;

Deze uitspraak is gedaan op 15 januari 2021 door het Tuchtcollege NRVT.