

Dossiernummer: 20200914

Datum: 2 maart 2021

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder.

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 september 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 oktober 2020.

Tijdens de hoorzitting van 29 januari 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mevrouw C, gemachtigde van klager;
- de heer B, verweerder (ook: de taxateur), en zijn gemachtigde mr. D.

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 verweerder opgestelde taxatierapport met betrekking tot het perceel grond gelegen [adres]. Klager is mede-eigenaar van dit stuk grond, de andere eigenaar is zijn zus, mevrouw A.

Klager voert aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Zijn rapport voldoet niet aan de maatstaven die gelden voor een professionele taxatiedienst.

Het rapport bevat fouten, zoals een onbegrijpelijke rekenfout, onvolledigheden en onduidelijkheden.

Het rapport is onvoldoende onderbouwd en verweerder heeft verzuimd om in het rapport te vermelden dat het geen professionele taxatiedienst betreft. De term 'taxatierapport' dient uitsluitend te worden gebruikt bij een professionele taxatiedienst. Verder is niet duidelijk welke taxatiestandaard verweerder heeft gebruikt en waarop de waardering is gebaseerd. Ook een vergelijking met referentieobjecten ontbreekt. Hierdoor kan aan het rapport in het economisch en maatschappelijk verkeer geen vertrouwen worden ontleend.

Verweerder heeft, door niet onafhankelijk, objectief en integer te handelen de gedrags- en beroepsregels van NRVT overtreden.

### 3. Het verweer

Verweerder voert aan dat zijn opdrachtgeefster hem heeft verzocht om te taxeren wat voor haar de meerwaarde zou zijn indien zij de volledige eigendom van perceel [nummer] zou verkrijgen in combinatie met de reeds in haar bezit zijnde percelen [adres]. Volgens verweerder betreft het hier een specifiek overeengekomen werkzaamheid, verricht door een register-taxateur, waarbij schatting van de waarde van het vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een professionele taxatiedienst. In het rapport is bij 'aansprakelijkheid' duidelijk vermeld dat het een aankoopadvies betreft dat uitsluitend is bedoeld voor het genoemde doel (verkrijgen van inzicht in de waarde) en voor genoemde opdrachtgeefster.

Verweerder erkent een rekenfout te hebben gemaakt, maar heeft het rapport aangepast nadat hij daarop was gewezen. Hij heeft gewaardeerd op basis van de - volgens hem veelvuldig gebruikte - staffelmethode.

Verweerder staat volledig achter zijn waardebepaling, die hij in deze specifieke situatie heeft gedaan voor zijn opdrachtgeefster en niet voor anderen. Hij heeft zich daarbij door niemand laten beïnvloeden.

Verweerder verzoekt klager, nu deze geen belanghebbende is, niet ontvankelijk te verklaren in zijn klacht danwel de klacht als ongegrond af te wijzen.

### 4. Relevante regelgeving

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

### 5. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van zijn werkzaamheden als register-taxateur in de kamer Wonen stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het object, waar het rapport van verweerder betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

Het Tuchtcollege overweegt dat alleen een belanghebbende een klacht in kan dienen. Het begrip belanghebbende dient ruimer te worden opgevat dan alleen de opdrachtgever. Het kan gaan om iemand die een belang heeft als verkoper, als huurder, als (ex-)partner bij een boedelscheiding, maar ook - zoals in het onderhavige geval - als mede-eigenaar van een perceel dat na verkrijging uit een erfenis gezamenlijk eigendom is geworden.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register-taxateur en een klacht is ingediend over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd daarvan kennis te nemen.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Door verweerder is een rapport opgesteld met als doelstelling de waarde vast te stellen van het perceel achter [adres] ten behoeve van de eventuele aankoop van dat perceel door zijn opdrachtgeefster. Klager is de andere mede-eigenaar van het perceel.

Het Tuchtcollege kan verweerder niet volgen in zijn redenering dat het rapport is opgesteld ten behoeve van een specifiek overeengekomen werkzaamheid. Weliswaar wordt in het taxatierapport onder het kopje 'verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid' vermeld dat het om een aankoopadvies gaat, maar dit wordt in het rapport niet onderbouwd en ook is niet aangegeven dat het in dit geval niet om een Professionele Taxatiedienst zou gaan.

Het Tuchtcollege stelt vast dat de onderhavige waardebepaling moet worden beschouwd als een Professionele Taxatiedienst en dat daarmee, conform eerder door het Tuchtcollege gedane uitspraken, een verkort taxatierapport op grond van de NRVT-regelgeving niet is toegestaan. Een taxateur hoort op de hoogte te zijn van de regels hieromtrent en dient een opdrachtgever hierop te attenderen als deze om een verkort rapport vraagt. Het Tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport van verweerder niet voldoet aan de eisen die NRVT aan een volledig taxatierapport stelt. De enkele vermelding in het rapport onder het kopje 'verantwoording en aansprakelijkheid' ("Aankoopadvies is uitsluitend bedoeld voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever.") doet daar niet aan af.

Het Tuchtcollege stelt vast dat in het taxatierapport diverse essentiële gegevens ontbreken:

- doel van de taxatie;
- onderzoek bodemgesteldheid;
- referentie-objecten;
- onderbouwing van de bij de waardering gehanteerde grondwaardes.

Verder heeft verweerder geen gebruik gemaakt van een modelrapport, maar in plaats daarvan gekozen voor een eigen model. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. 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 ook moet kunnen baseren op het rapport – kan volgen hoe de taxateur tot zijn keuze is gekomen.

Het Tuchtcollege oordeelt dat verweerder zich onvoldoende rekenschap heeft gegeven van de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in artikel 4, 8.1 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Van een schending van artikel 11 (objectiviteit en onafhankelijkheid) is niet gebleken.

Vanwege de aard en de ernst van de schending van de fundamentele beginselen van professionaliteit, zorgvuldigheid en transparantie, alsmede vanwege het feit dat verweerder er ter zitting geen blijk van heeft gegeven inzicht te hebben in zijn gedrag en de consequenties daarvan, acht het Tuchtcollege een berisping de enig passende maatregel.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de MAATREGEL op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 2 maart 2021 door het Tuchtcollege NRVT.