

Dossiernummer: 201023

Datum: 16 april 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 oktober 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 december 2020;
- de aanvulling op het verweer van 28 december 2020;
- de reactie van klager van 8 februari 2021;
- de opdrachtvoorwaarden.

Tijdens de hoorzitting van 19 maart 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer A, klager;
- de heer B RT, verweerder (ook: de taxateur).

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 object [adres] waarvan klager mede-eigenaar was. Het rapport is opgesteld ten behoeve van de vaststelling van de waarde van de woning in het kader van de verdeling van de boedel in een echtscheidingsprocedure.

Klager heeft diverse klachten met betrekking tot de totstandkoming en de inhoud van het rapport, kort weergegeven:

- 1) klager is van mening dat er een enorm verschil in taxatiewaarde (€ 40.000, -) is tussen het rapport van verweerder en het later in opdracht van klager vervaardigde rapport van een andere taxateur;
- 2) er zou sprake zijn geweest van contact tussen verweerder en de ex van klager voordat het rapport werd uitgebracht waardoor de schijn van belangenverstrengeling is gewekt;
- 3) allerlei zaken in het rapport zijn niet juist weergegeven, waaronder:
 - a) verschil in de referentiewaarden;
 - b) ontbreken van een parkeerplaats bij één object;
 - c) geen gecorrigeerde verkoopprijzen bij referentie-object 1 en 3;
 - d) referentie-object gebruikt uit een andere woonwijk;
 - e) in het eerste rapport zijn geen modelmatige waarden opgenomen in het tweede rapport wel;
 - f) eerdere betrokkenheid van verweerder bij het object, korter dan twee jaar geleden;
 - g) het rapport staat alleen op de naam van de ex van klager terwijl beide opdrachtgever waren.

Klager stelt dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT c.q. dat het rapport onzorgvuldig en onvoldoende onderbouwd is.

3. Het verweer

Verweerder merkt op dat er op geen enkele wijze met de ex-partner en de hypotheekadviseur contact of overleg is geweest met betrekking tot een gewenste waarde. Het betreft een gevalideerd rapport, waarbij slechts een waarde kan worden afgegeven nadat validatie door NWWI heeft plaatsgevonden.

Ten aanzien van de referentie-objecten merkt verweerder op dat referentie-object 1 zich in een stadsvernieuwingswijk bevindt met veel sociale huur bestemd voor de sloop. Ten aanzien van referentie-object 2 geeft verweerder aan dat hier sprake is van een woning met een fors grotere woonoppervlakte.

Verweerder is van mening dat het aannemelijk is dat het getaxeerde object tussen mei en september behoorlijk in waarde is gestegen op basis van de situatie in de markt in deze periode. In mei was er sprake van een lockdown en waren kopers zeer afwachtend en vonden weinig bezichtigingen plaats. Biedingen werden gedaan onder de vraagprijs. In september trok de markt juist weer enorm aan.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- Het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van 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.

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 kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder uitgevoerde waardering slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager teleurgesteld kan zijn over de waardering is begrijpelijk, maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan bij een andere taxateur maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Een geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport een analyse te maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie te 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. Dit heeft de taxateur naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende gedaan. Veel overwegingen om de waarde van de woning van klager op een bepaald bedrag vast te stellen zijn niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd.

Zo is er in het rapport niet toegelicht waarom de woning van klager (niet) dezelfde waarde heeft als de referentie-objecten. Ook de gecorrigeerde en niet-gecorrigeerde marktwaardes van de referentiewoningen heeft de taxateur in zijn rapport niet afdoende toegelicht. Ook ter zitting is onvoldoende gebleken hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. Een enkele verwijzing naar de situatie in de markt als gevolg van de lockdown is hiertoe niet afdoende en had nader moeten worden gemotiveerd. Bovendien had deze informatie onderdeel moeten uitmaken van het taxatierapport.

Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt wordt onduidelijkheid vermeden over de onderbouwing van de taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd.

Verder wordt door het tuchtcollege overwogen dat onder integer handelen in ieder geval wordt verstaan het vermijden van de schijn van belangenverstrengeling. Klager stelt dat verweerder tussentijds contact heeft gehad met zijn ex-partner. Verweerder ontkent dit nadrukkelijk. Dat sprake is geweest van het door verweerder schenden van de integriteitsregels is onvoldoende komen vast te staan.

Op grond van het voorgaande moet worden geoordeeld dat de klacht gedeeltelijk gegrond moet worden verklaard en wel voor zover verweerder wordt verweten niet zorgvuldig genoeg te werk te zijn gegaan. Het tuchtcollege legt de maatregel van waarschuwing op.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND;

en legt als MAATREGEL een WAARSCHUWING op

Deze uitspraak is gedaan op 16 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT.