

Dossiernummer: 201028

Datum: 9 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 28 oktober 2020, met bijlagen;
- de onderbouwing van de waardering door verweerder van 14 januari 2021.

Tijdens de hoorzitting van 12 februari 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A, klager;
- B, 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 in opdracht van de ex-vrouw van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adres] waarvan klager mede-eigenaar is. Het doel van de taxatie is het bepalen van de marktwaarde van het object in verband met een verdeling tussen gewezen echtelieden.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Verweerder heeft een taxatieverklaring danwel een verkort taxatierapport opgesteld en dit mag niet volgens NRVT. De waarde van de woning is te laag vastgesteld als gevolg waarvan klager maatschappelijk en economisch is geschaad.

3. Het verweer

Verweerder is – eveneens kort weergegeven - van mening dat hij een gedegen rapport heeft opgesteld en voldoende onderzoek heeft gedaan. Het rapport voldoet aan alle voorwaarden. Hij staat nog steeds achter zijn waardebeoordeling. Indien een rapport niet hoeft te worden gevalideerd is hij bereid (tegen een lagere prijs) een verkort rapport uit te brengen als opdrachtgever(s) hiervoor kiezen. Hij overlegt hierover met opdrachtgever(s) bij de opname. In dit betreffende geval hebben opdrachtgever(s) gekozen voor het verkorte rapport.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 (RGB);
- 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 taxatie werkzaamheden als Register-Taxateur stond geregistreerd 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 op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waardering is begrijpelijk. De Register-Taxateur kan en mag zich echter daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat het Tuchtcollege heeft te beoordelen 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 het geval was, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

In artikel 11 van het RGB is als fundamenteel beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid vastgelegd dat een Register-Taxateur autonoom, onafhankelijk en uitsluitend op grond van zijn eigen afweging, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde dient te komen.

Verweerder heeft gemotiveerd uiteengezet dat de door hem geschatte kosten voor aanpassingen aan het object de waarde (negatief) beïnvloeden. Klager heeft dit niet bestreden. De enkele stelling dat een andere taxateur het effect van de onderhoudstoestand anders waardeert, brengt niet mee dat verweerder in deze te kort geschoten is. Het is dan ook aanvaardbaar dat verweerder duidelijk heeft gesteld dat hij achter zijn rapport en zijn waardering stond en blijft staan.

Ten aanzien van de omvang van het rapport is het Tuchtcollege echter van oordeel dat het taxatierapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld.

NRVT schrijft voor dat een taxateur uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen.

De Praktijkhandleiding Wonen die beschikbaar is op de website van NRVT, bevat een modelrapport waarin minimale rapportvereisten staan opgenomen. Er is door verweerder geen gebruik gemaakt van het voorgeschreven modelrapport. Mede hierdoor zijn de gemaakte berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur die daaraan ten grondslag liggen, voor een derde niet te volgen.

Verweerder voert aan dat opdrachtgever voor het verkorte rapport heeft gekozen. Het Tuchtcollege kan verweerder hierin niet volgen. Verkorte rapporten zijn niet toegestaan op basis van NRVT-regelgeving. Juist in het onderhavige geval, waarbij sprake is van een echtscheiding – hetgeen bij verweerder bekend was - mag van een professioneel taxateur worden verwacht dat hij de risico's van een verkort rapport onderkent en hiernaar handelt door een volledig rapport op te maken. Dat een rapport niet dient voor financiering en derhalve niet hoeft te worden gevalideerd, doet daaraan niets af.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. Het gaat erom dat de opdrachtgever en derden die daarbij belang hebben, kunnen volgen hoe de taxateur tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Dat moet immers in het taxatierapport inzichtelijk en navolgbaar zijn. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Nu verweerder niet inziet dat hij fouten heeft gemaakt; geen blijk heeft gegeven van enig inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde en niet genegen lijkt maatregelen te nemen om herhaling te voorkomen, acht het Tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

En legt de MAATREGEL op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 9 maart 2021.