

Dossiernummer: 201223

Datum: 8 juni 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster,

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 23 december 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 23 februari 2021.

Tijdens de hoorzitting van 30 april 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster;
- verweerder, bijgestaan door gemachtigde mr. W.D. ter Weele, werkzaam bij De Vereende N.V.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 19 augustus 2020 opgestelde taxatierapport met betrekking tot de [adres]. Klaagster stelt dat het taxatierapport wordt gebruikt in een procedure tegen haar en leidt tot een vordering op haar persoonlijk.

Het taxatierapport betreft een waardebepaling met terugwerkende kracht tot januari 1998, de sterfdatum van de moeder van klaagster. De waarde is daarom bepalend voor de bepaling van het kinsdeel. Klaagster voert als executeur het testament van haar vader uit.

Het object is volgens klaagster een tamelijk uniek object, een semibungalow destijds zonder riolering of aansluiting op het gasnet, gelegen in buitengebied. Het object is in 2016 verkocht voor € 625.000 nadat het jaren te koop stond. Er was sprake van zeer slecht onderhoud, in de loods was sprake van asbest en het pand is sindsdien grondig verbouwd.

De taxatie, die volgens klaagster feitelijk een indexering is, gaat voorbij aan de omstandigheden in 1998 en gaat voorbij aan de omstandigheden waaronder de verkoopprijs in 2016 is bepaald. Zo wordt gesteld dat destijds geen sprake was van asbest en wordt weggelaten dat de staat van onderhoud slecht was en dat de woning niet gemoderniseerd was.

Klaagster stelt dat de notaris, betrokken bij berekening van de successierechten, haar meldde dat taxatie zo ver in het verleden niet mogelijk is om berekening van het kindsdeel op te baseren. Een door klaagster geraadpleegde makelaar meldde haar dat het niet mogelijk is langer dan 3 jaar geleden te taxeren omdat de omstandigheden langer geleden niet meer te herleiden zijn. Daarnaast komt het bedrag tonnen hoger uit dan het bedrag dat de belastingdienst heeft aangehouden voor de successierechten. De OZB-waarde uit 2009 bedroeg € 357.000. Ook uit de vergelijking van het pand met referentiepanden die in de periode 1998 verkocht zijn, blijkt volgens klaagster dat sprake moet zijn van een forse overwaardering.

Daarnaast wijst klaagster erop dat de taxatie niet gevalideerd is, dat een plausibiliteitsverklaring ontbreekt en sprake is van overschrijding van de werkgebiedregeling. Klaagster wil een deskundige visie op de taxatie, op basis waarvan de rechter kan oordelen.

3. Het verweer

Verweerder licht toe dat hij de opdracht per e-mail ontving via een advocatenkantoor, in verband met een nalatenschap, met als peildatum januari 1998. Uit de mail bleek eveneens dat de woning in december 2016 was overgedragen voor een bedrag van € 625.000. De opdrachtgever was de heer X, echtgenoot van één van de dochters van erflater, die volgens de advocate beschikte over een volmacht.

Verweerder heeft op 19 augustus 2020 de woning bezocht en vervolgens het taxatierapport uitgebracht. Hij heeft hierbij de waarde in het eerste kwartaal van 1998 gesteld op € 375.000. Verweerder stelt zich op het standpunt dat hij een juiste methode heeft toegepast en tot een juiste waardering is gekomen. Verweerder erkent dat sprake was van een bijzondere opdracht, maar stelt dat het mogelijk is om via de indexeringsmethode uitgaande van het verkoopbedrag in 2016 een marktwaarde te bepalen. Verweerder heeft geen gebruik gemaakt van referentiepanden uit 1998, omdat hiervan geen fotomateriaal beschikbaar was. Dat hij gebruik heeft gemaakt van indexering en niet van objectvergelijking is in het taxatierapport opgenomen. In de SWOT-analyse heeft verweerder als zwakte vermeld dat het een taxatie in het verleden betreft op basis van aannames. Eén van de aannames was dat het object eind 2016 tegen de marktwaarde is verkocht. De stamkaart uit 2016 gaf geen aanleiding om hieraan te twifelen. Verweerder heeft de locatie bezocht en het object aan de buitenzijde geïnspecteerd. Verweerder heeft de verkoopprijs eind 2016 door middel van indexcijfers teruggerekend naar de marktwaarde in het eerste kwartaal 1998. Verweerder heeft zijn berekeningen bij het verweerschrift gevoegd.

Verweerder wijst de argumenten van klaagster af, nu in het taxatierapport is opgenomen dat als uitgangspunt is genomen dat sprake was van een juiste verkoopprijs in 2016.

Omtrent de aanwezigheid van asbest in 2016 merkt verweerder op dat als daar sprake van was in 2016, die ook aanwezig was in 1998 zodat dezelfde omstandigheden zijn vergeleken. Verweerder heeft geen asbest waargenomen, omdat het pand ver van de weg ligt en hij alleen vanaf de straat de inspectie heeft kunnen uitvoeren. Dat de staat van onderhoud in 2016 slecht was, zoals klaagster stelt, kan er niet toe hebben geleid dat verweerder met zijn taxatie per peildatum januari 1998 een te hoge waarde is vastgesteld.

Dat een notaris stelt dat de taxatie zo ver in het verleden niet mogelijk is en een andere makelaar stelt dat hij niet verder dan 3 jaar terug taxeert, betekent volgens verweerder niet dat het niet mogelijk is. Dat is wel mogelijk, maar dan moeten bepaalde aannames in acht worden genomen.

Dat het taxatierapport niet is gevalideerd, is een keuze van de opdrachtgever en was daarnaast niet mogelijk vanwege de werkgebiedregeling. Omdat niet is uitgegaan van een objectvergelijking was een plausibiliteitsverklaring niet nodig.

Verweerder meent dat hij juist heeft gehandeld bij het opstellen van het taxatierapport.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 30 april 2021 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

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

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van opstellen van het taxatierapport als register-taxateur stond geregistreerd in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Uit het klaagschrift, zoals nader toegelicht en niet bestreden, blijkt dat ook in dit geval het taxatierapport is ingebracht in een juridische procedure tussen klaagster en de opdrachtgever van het taxatierapport, ter onderbouwing van een aanspraak op klaagster. Hiermee heeft klaagster een financieel belang dat – mede - voortvloeit uit het onderhavige taxatierapport. Klaagster is daardoor aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register-taxateur en een klacht is ingediend over een taxatierapport 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.

In de onderhavige situatie ging het om een bijzondere opdracht, te weten het bepalen van een marktwaarde in 1998. De taxateur heeft toegelicht dat hij heeft onderzocht welke gegevens hij beschikbaar had. Hij heeft aangegeven dat de gebruikelijke databases weinig informatie boden. Daarnaast betrof het een afwijkend object. Met name heeft hij aangegeven dat er onvoldoende informatie was om een goede vergelijking tussen het te taxeren object en referentieobjecten mogelijk te maken, zodat de vergelijkmethode afviel. Ook ontbrak er informatie om de kuberingsmethode mogelijk te maken. Daarom is de taxateur uitgekomen op de indexeringsmethode.

De keuze voor deze methode kan het Tuchtcollege in dit specifieke geval volgen.

De taxateur is hierbij uitgegaan van een verkooptransactie van de woning in 2016 en hij heeft de stamkaart geraadpleegd. Omdat de woning destijds lang te koop had gestaan, heeft hij geconcludeerd dat de transactieprijs destijds overeenkwam met een reële marktwaarde. Ook dat kan het Tuchtcollege volgen.

De indexeringsgrondslag die de taxateur gehanteerd heeft, was niet bij het taxatierapport gevoegd. Dat had, met name in een situatie als deze, waar sprake is van een beperkte onderbouwing,

bijgevoegd moeten worden. De berekeningsstaffel, die bij het verweerschrift gevoegd was, had onderdeel moeten uitmaken van het taxatierapport.

Ook ontbreekt in het taxatierapport een toelichting op de beperktheid van de beschikbare gegevens en daarmee op de onzekerheden rondom de op deze wijze bepaalde marktwaarde. Juist nu de taxateur benaderd werd door een advocaat en het hem bekend was dat het ging om een erfkwestie, had hij moeten begrijpen dat de belangen groot waren en had dit voor hem aanleiding moeten zijn om aan degene die zich diende te baseren op het taxatierapport duidelijk te maken waarin dit taxatierapport anders is dan een taxatierapport waarbij deze onzekerheden niet aan de orde zijn.

Hiermee is het taxatierapport onvoldoende inzichtelijk en daardoor in strijd met het fundamentele beginsel van transparantie zoals opgenomen in de gedragsregel.

De taxateur heeft geen interne inspectie verricht. Dit is in het taxatierapport vermeld.

De taxateur heeft interne inspectie achterwege gelaten omdat hij is afgegaan op de mededeling van de opdrachtgever dat dit niet mogelijk zou zijn. Hiermee heeft de taxateur, die zich gedwongen zag zich te baseren op beperkte gegevens, zichzelf de mogelijkheid ontnomen om via de in pandige inspectie toch iets meer gegevens te verzamelen. Naar het oordeel van het Tuchtcollege had de taxateur niet zonder meer genoegen moeten nemen met de mededeling van zijn opdrachtgever en had hij hiernaar zelf onderzoek moeten doen.

Het taxatierapport is niet gevalideerd. Dat is een keuze van de opdrachtgever. In dat geval dient echter een plausibiliteitsverklaring te worden toegevoegd. Deze ontbreekt.

De taxateur heeft de taxatie verricht terwijl het object buiten zijn werkgebiedregeling viel. Dat is in strijd met het Normblad waarnaar de taxateur in het taxatierapport verwijst en met de waarborgen uit de IVS/EVS

Het tuchtcollege concludeert dat sprake is van een taxatierapport met veel aannames en gebaseerd op berekeningen met beperkte betrouwbaarheid, terwijl dit onvoldoende uit het taxatierapport duidelijk wordt. Het gaat erom dat de opdrachtgever en derden die daarbij belang hebben, kunnen volgen hoe de taxateur tot zijn waardebepaling 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.

De klacht is gezien het voorgaande gegrond.

Nu sprake was van een bijzondere opdracht in lastige omstandigheden, de taxateur blijk heeft gegeven van inzicht in de regelgeving en niet eerder te maken heeft gehad met een tuchtklacht, acht het Tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt als maatregel een WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 8 juni 2021.