

Dossiernummer: 201222

Datum: 19 mei 2021

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2,

wonende te [plaats],

klagers,

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 21 december 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 februari 2021;

Tijdens de digitale hoorzitting van 2 april 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers, in persoon;
- verweerder (ook: de taxateur), in persoon.

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 klagers opgestelde taxatierapport van 25 november 2020 met betrekking tot de woning gelegen aan de [adres] waarvan klagers eigenaar zijn. Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van een hypothecaire financiering.

Klagers voeren – kort weergegeven - aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT en dat in het rapport:

1. de garage met bijbehorende verdieping ontbreekt;
2. geen vergelijkbare referentiepanden zijn gebruikt;
3. diverse fouten en onjuistheden staan.

Volgens klagers was verweerder gehaast, op het onbeschofte af, en nam hij niet genoeg tijd om de woning te inspecteren en fatsoenlijke foto's te nemen.

### **3. Het verweer**

Verweerder voert aan dat het een regenachtige dag was, waardoor de foto's niet goed gelukt zijn. De garage heeft hij wel degelijk meegenomen in zijn taxatie. Deze is terug te vinden in het aantal m<sup>2</sup> dat staat vermeld als inpandige ruimte.

Omdat klagers de garage belangrijk vonden, is verweerder voor referentiepanden op zoek gegaan naar woningen met garage. Helaas lagen deze wat verder uit de buurt van het getaxeerde object, maar wel in vergelijkbare wijken. De verkoopprijzen van de referentiepanden heeft hij gecorrigeerd naar de waardes van nu.

Dat een andere taxateur later op een andere, hogere waarde is uitgekomen, komt doordat die andere taxateur de taxatie later heeft uitgevoerd en lid is van een andere branche-organisatie. Daardoor had hij de beschikking over andere referentiepanden. Verweerder heeft inmiddels bij het NWWI aangegeven dat hij niet meer achter de waarde staat die is opgenomen in zijn taxatierapport.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020.

### **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.

Klagers zijn als eigenaars 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.

Klagers zijn 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 denkbaar, 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 de door een andere taxateur geschatte marktwaarde, maakt nog niet dat de door verweerder getaxeerde marktwaarde op onjuiste wijze tot stand is gekomen.

Ter zitting is vastgesteld dat verweerder de (dubbele) garage met bijbehorende verdieping, niet uitdrukkelijk in het rapport heeft vermeld. Met klagers is het Tuchtcollege van oordeel dat van een register-taxateur mag worden verwacht dat deze een dergelijke fout niet maakt en dit in dit geval wezenlijke onderdeel van het te waarderen object uitdrukkelijk in het taxatierapport vastlegt. Het uitsluitend “meenemen” in de taxatie door verwerking van het aantal m<sup>2</sup> als inpandige ruimte is onvoldoende.

Verder behoren de keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen de te vergelijken objecten en het inschatten van het effect van die verschillen op de marktwaarde, tot het wezen van de taxatie. Als een taxateur in de database van zijn branche-organisatie geen geschikte referentiepanden vindt, moet hij extra onderzoek doen door het raadplegen van andere beschikbare databases, zoals Calcasa of Ortec, dan wel door overleg met collega-taxateurs. Als hij hiertoe niet in staat is, moet hij de opdracht niet aanvaarden of teruggeven. In het taxatierapport moet immers mede aan de hand van geschikte referentiepanden inzichtelijk worden gemaakt hoe de register-taxateur tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het Tuchtcollege stelt vast dat het taxatierapport van verweerder te summier is en dat hij ten onrechte geen deugdelijke vergelijking met geschikte referentiepanden heeft gemaakt. Daarmee voldoet het taxatierapport van verweerder niet aan de eisen die daaraan door NRVT en internationale standaarden worden gesteld. Het taxatierapport bevat verder een belangrijke onzorgvuldigheid (het niet vermelden van de garage met bijbehorende verdieping) en verweerder heeft de marktwaarde onvoldoende onderbouwd met de door hem opgevoerde referentiepanden. Hiermee heeft verweerder niet voldaan aan de van hem te verwachten professionaliteit en zorgvuldigheid, zoals vastgelegd in de artikelen 8 en 12 RGB.

Klagers hebben nog aangegeven een schadevergoeding c.q. vergoeding van de kosten van het tweede rapport te wensen. Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak is het Tuchtcollege niet bevoegd hierover te beslissen.

Vanwege de aard en de ernst van de schending van de fundamentele beginselen van professionaliteit en zorgvuldigheid, waardoor het maatschappelijk vertrouwen in de taxatiebranche is geschaad, alsmede gelet op de in eerdere tuchtzaken aan verweerder opgelegde maatregelen en het feit dat hij er ter zitting – ondanks zijn melding bij het NWWI dat hij niet langer achter zijn waardering als opgenomen in zijn rapport stond - onvoldoende blijk van heeft gegeven inzicht te hebben in de consequenties van zijn handelen, acht het Tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing van twee maanden, met een proeftijd van twee jaar, de enige passende maatregel. Tevens ziet het Tuchtcollege aanleiding om verweerder te veroordelen in de kosten die de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT heeft gemaakt ter zake de behandeling van de klacht, zijnde € 1.250,-.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt de MAATREGEL op van een VOORWAARDELIJKE SCHORSING van twee maanden, met een proeftijd van twee jaar;

veroordeelt verweerder in de kosten die de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT heeft gemaakt ter zake de behandeling van de klacht, zijnde € 1.250,-.

Deze uitspraak is gedaan op 19 mei 2021 door het Tuchtcollege NRVT.