

Dossiernummer: 210210

Datum: 30 juni 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A RT,

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 11 februari 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 maart 2021;
- de pleitaantekeningen van klager van 8 juni 2021;
- de pleitaantekeningen van verweerder van 8 juni 2021.

Tijdens de hoorzitting van 8 juni 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, 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 - naar aanleiding van een verzoek om planschade van klager – in opdracht van de gemeente [naam] opgestelde taxatierapport met betrekking tot de woning gelegen aan [adres].

Klager voert – kort weergegeven - aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. In het rapport van verweerder van 7 april 2020 wordt uitgegaan van een onjuist metrage. Verweerder heeft nagelaten de woning in te meten, maar is uitgegaan van de in de BAG opgenomen metrage. Als gevolg hiervan is de waarde veel te laag vastgesteld.

Ook heeft verweerder in eerste instantie geen referenties opgenomen en de later wel opgenomen referenties zijn niet vergelijkbaar.

Klager heeft een contra-expertise uit laten voeren waar een veel hogere waarde uit komt.

3. Het verweer

Verweerder erkent een fout te hebben gemaakt door na te laten de woning op te meten. Inmiddels is dit door verweerder gecorrigeerd in het nader advies van 28 januari 2021.

Nu het hier een taxatierapport betreft in het kader van een planschade gaat het om een wettelijke taxatie waarop de NRVT-regels niet onverkort van toepassing zijn. In dit geval is niet de feitelijke situatie maar de planologische situatie uitgangspunt. Verweerder is in dat kader voorzichtig met het noemen van referentie-objecten geweest. Wel zijn de referentie-objecten meegewogen in de waardering.

In het kader van een nadere duiding zijn in het definitieve advies uiteindelijk wel de referentie-objecten genoemd. In het definitieve advies zijn de keuzes voor deze objecten nader toegelicht en zijn twijfels kenbaar gemaakt bij de in het contra-expertiserapport gebruikte referentie-objecten. Verweerder is van mening dat de door hem gebruikte referenties in redelijkheid – met de correcties waar nodig- ten grondslag kunnen worden gelegd aan de (gecorrigeerde) waardering.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT 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, de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

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

De klacht ziet op het handelen 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. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie 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 en daarmee het schadebedrag lager is uitgekomen dan dat van andere taxateurs maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Dat sprake is van een foutief metrage in de taxatie, die deel uitmaakt van het (concept) planschadeadvies, van mei 2020, is door verweerder zowel in het verweerschrift als ter zitting erkend en is overigens aangepast in het definitieve advies. De in het rapport voorkomende onjuistheid is derhalve door verweerder in het verloop van het taxatieproces gecorrigeerd. Van het hanteren van evident onjuiste uitgangspunten bij het opstellen van het taxatierapport is mitsdien geen sprake.

Ten aanzien van het door verweerder opgestelde taxatierapport oordeelt het tuchtcollege, in aansluiting ook op eerdere uitspraken hierover, dat sprake is van een professionele taxatiedienst (PTD). In de toelichting op het Reglement Definities (artikel 3) van oktober 2019 wordt een dergelijk rapport aangeduid als een niet-marktwaardetaxatie omdat het rapport is opgesteld ten behoeve van de berekening van een schadeloosstelling op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Op deze taxaties zijn de RGB onverkort van toepassing. De Kamerreglementen zijn niet onverkort van toepassing, maar alleen aanvullend voor zover niet in strijd met het hiervoor genoemde kader. Dit blijkt ook uit artikel 3 van het Reglement Definities.

Ook in een dergelijke situatie dient de rapportage echter voldoende inzicht te geven in de wijze waarop de taxateur tot zijn waardering is gekomen.

Het geheel overziende oordeelt het tuchtcollege dat in de onderhavige situatie de taxateur in voldoende mate, gelet op het aangepaste rapport en de daarbij behorende bijlagen, recht heeft gedaan aan de (bijzondere) omstandigheden van het geval.

Het standpunt van klager dat geen goede referenties zijn gebruikt, volgt het tuchtcollege niet. Verweerder heeft voldoende toegelicht hoe hij aan de referentie-objecten is gekomen. Niet gezegd kan worden dat verweerder gebruikt heeft gemaakt van verkeerde referenties. Hij heeft de door hem gehanteerde referenties als ondergrens genomen en daar correcties op toegepast. Dat is geen ongebruikelijke werkwijze. De keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de register-taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

Het tuchtcollege acht de onderbouwing van het taxatierapport weliswaar summier, met name ten aanzien van de referentiepanden maar dit maakt niet dat het taxatierapport niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Verweerder had om zijn rapport inzichtelijker te maken - in het kader van 'comply and explain' - dieper op de materie in kunnen gaan, maar dat betekent naar het oordeel van het tuchtcollege nog niet dat hier van tuchtrechtelijk verwijt c.q. klachtwaardig gedrag kan worden gesproken.

Het tuchtcollege acht mitsdien de klacht ongegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 30 juni 2021 door het Tuchtcollege NRVT.