

Dossiernummer: 210205

Datum: 8 juli 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 5 februari 2021, met producties;
- het verweerschrift van 30 maart 2021, met producties;
- de aanvulling van klager van 28 mei 2021, met bijlagen.
- het door klager nagezonden taxatierapport van IJsseltaxateurs van 31 december 2020.

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:

- A (verder: klager);
- B RT (verder: verweerder), en haar echtgenoot, C.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 27 januari 2021 in opdracht van D, de ex-partner van klager, opgestelde rapport met betrekking tot de woning aan de [adres].

Klager verwijst naar de taxatie van 31 december 2020, die hij zelf heeft laten uitvoeren door E taxateurs uit [plaats]. Hij heeft een gevalideerd taxatierapport ontvangen met een marktwaarde van € 780.000,00.

Zijn ex-partner heeft de onderhavige taxatie laten uitvoeren, waarbij een marktwaarde van € 790.000,00 is vastgesteld. Dit rapport is niet gevalideerd. In dit rapport worden de oudbouw en nieuwbouw ook gesplitst, waarbij de waarde is vastgesteld op € 450.000,00 en € 500.000,00, totaal € 950.000,00.

Klager stelt dat zijn ex-partner achter zijn rug om verweerster heeft ingeschakeld die zij al jarenlang kent vanuit [plaats], en tevens een bekende is vanuit de Rotary. Klager was hiermee niet akkoord vanwege mogelijke belangenverstrengeling. Volgens klager had verweerster deze opdracht niet mogen aanvaarden, wetende dat daar gedoe van zou komen.

Verder stelt klager dat hij helemaal niet akkoord was met splitsing en dat hiervan in het rapport ten onrechte wel wordt uitgegaan. Door de gemeente [plaats] is ook bevestigd dat deze niet meewerkt aan de splitsing. Sowieso kan er pas getaxeerd worden als er een formeel principeakkoord kan worden overlegd in het kader van de splitsing.

In het rapport wordt voorts gesproken over een evenredig gesplitst terrein, maar dat is volgens klager veel te summier en niet uitgewerkt. Klager voert een groot aantal punten aan op grond waarvan de door verweerster vastgestelde waarde na splitsing niet juist is en er geen sprake is van een evenredige verdeling. Ook is niet duidelijk of en in hoeverre rekening is gehouden met de kosten die de splitsing met zich meebrengt.

Verder voert klager aan:

- het rapport is opgesteld volgens een heel oud model taxatierapport dat niet aan de eisen voldoet; zo is er bijvoorbeeld geen informatie over asbest in het rapport opgenomen en is er geen bestemmingsplankaart met legenda of referentievergelijker toegevoegd;
- de gebruikte kadastrale gegevens zijn te oud, want deze mogen maximaal twee weken oud zijn.
- wanneer er voor een splitsing getaxeerd wordt, moeten twee rapporten opgesteld worden; er mag dan niet meer getaxeerd worden door dezelfde taxateur als die van het geheel;
- een plausibiliteitsverklaring ontbreekt;
- de opdrachtvoorwaarden met bijbehorend akkoord ontbreken;
- in het rapport ontbreekt elke vorm van onderbouwing van de waarde; gegevens zijn weliswaar later aangeleverd; referentie [adres] is afgemeld op 22 februari 2021 en de transactieprijs was toen pas zichtbaar en dat is dus na de datum van het taxatierapport, hetgeen doet vermoeden dat de onderbouwing pas na het uitbrengen van het rapport is opgesteld; de datum van printen van de referenties ontbreekt ook, terwijl die er altijd bij staat;
- onduidelijk is hoe met deze referenties de waarde van het getaxeerde object is vastgesteld; deze is dus niet herleidbaar;
- er zijn nieuwbouwwoningen als referentie gebruikt en dit is niet toegestaan.

3. Het verweer

Verweerster voert aan dat klager en zijn ex-partner in het voortraject van hun scheiding een vergunning tot splitsing van het pand hebben aangevraagd, zodat ze er beiden konden blijven wonen. Hierop is door de gemeente [plaats] positief gereageerd. Vandaar dat de ex-partner verweerster vroeg om de waarde van de woning te taxeren voor en na splitsing. In het taxatierapport wordt dit bij 'Doel van de taxatie' ook toegelicht.

De ex-partner heeft via het NWWI de opdracht voor taxatie verstrekt. Na de verkregen informatie heeft verweerster contact opgenomen met het NWWI, dat aangaf dat een gevalideerd rapport in dit geval niet noodzakelijk is. Het gaat niet om een rapport voor financiering, maar om inzicht te verkrijgen in de waarde in verband met een scheiding en deling. Wat betreft het vaststellen van de waarde voor en na splitsing, heeft verweerder met het NWWI besproken dat de splitsing gezien de mail van de gemeente inderdaad 'aannemelijk uitvoerbaar' is. Een belangrijk criterium.

De marktwaarde van het huis in de huidige staat (vóór splitsing) wijkt in het rapport van verweerster minder dan 1,5 % af van de waarde in het rapport van klager.

Verweerster is van opvatting dat het door haar opgemaakte taxatierapport voldoet aan de door NRVT daaraan gestelde eisen. Het rapport bevat alle informatie over locatie en bewoning, uitgebreide beschrijvingen van bouwkundige kenmerken en kwaliteiten, technische gegevens en informatie over voorzieningen ten behoeve van isolatie en energie. Ook milieutechnische zaken en publiekrechtelijke aspecten alsmede gemeentelijke plannen komen aan bod. Daarnaast is er een beschrijving van de actuele marktsituatie. Deze elementen samen bepalen, in combinatie met de kennis en kunde van verweerster, de waarde van het getaxeerde. Ook opbrengsten van vergelijkbare recent verkochte panden worden meegewogen. Hier wordt naar verwezen in het rapport. De stukken waren vanwege de hoeveelheid informatie (grote bestanden met foto's) niet bijgevoegd.

Verweerder betwist dat sprake is geweest van belangenverstrengeling.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 8 juni 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 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als mede-eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerster, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerster geregistreerd is als register taxateur en er een klacht is over door haar uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerster 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 maakt uit de stellingen van klager op dat voor hem de vastgestelde waarde na splitsing essentieel onderdeel van de klacht is. Op dit punt is het tuchtcollege van oordeel dat verweerster zich aan de opdracht heeft gehouden, gelet op de in het taxatierapport omschreven doel van de taxatie en de in verband hiermee door de opdrachtgever aan haar verstrekte gegevens, waaronder de brief van de Gemeente [plaats] van 2 november 2020, waaruit naar voren komt dat de Gemeente bereid was mee te werken aan de splitsing. Verweerster heeft dus niet ten onrechte ook de waarde van het object na splitsing in haar rapport betrokken.

Het taxatierapport voldoet echter op een aantal punten niet aan de daaraan door NRVT gestelde eisen. Zoals klager terecht opmerkt, verschaft het rapport geen inzicht in de wijze waarop verweerder tot de vastgestelde waarde is gekomen. De referentie-objecten zijn in het rapport niet beschreven maar pas later als bijlagen met handgeschreven opmerkingen bijgevoegd. Verder ontbreken de opdrachtvoorwaarden, de meetinstructie en een plausibiliteitsverklaring. Weliswaar was een validatie in dit geval niet noodzakelijk, maar elk rapport zonder validatie moet zijn voorzien van een plausibiliteitsverklaring van een controlerend taxateur, ongeacht het doel waarvoor het rapport is opgesteld. Dat nieuwbouwwoningen als referentie zijn gebruikt is niet gebruikelijk, maar ook niet verboden, zij het dat de vertaling van zo'n referentie naar de waardering extra motivering behoeft in verband met - onder meer - het verschil tussen V.O.N.- en k.k.-prijzen.

Ten aanzien van de vastgestelde waarde na splitsing merkt klager terecht op dat geen duidelijkheid is gegeven over de wijze van splitsing en de kosten die met de splitsing gepaard gaan. In dit verband overweegt het tuchtcollege overigens wel dat de waarde na splitsing ook voor klager niet meer van belang is, nu splitsing niet (meer) aan de orde is.

De geraadpleegde kadastrale gegevens waren weliswaar iets ouder dan twee weken (van 24/28 december 2020 terwijl het rapport dateert van 27 januari 2021) maar, ook gelet op de tussenliggende kerstvakantie, niet dusdanig oud dat daar niet meer vanuit mocht worden gegaan. Nu het taxatierapport niet bedoeld was voor financiering bestond er ook geen noodzaak om, in verband met de mogelijke splitsing, twee verschillende rapporten door twee verschillende taxateurs op te stellen.

Evenmin volgt het tuchtcollege klager in zijn stelling dat geen informatie over asbest in het rapport is opgenomen. Verweester heeft in het rapport aangegeven dat geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen en dat er geen aanwijzingen zijn dat dit materiaal aanwezig is.

Dat sprake is geweest van verstrengelde belangen heeft verweester betwist en is door klager verder niet aangetoond. Het tuchtcollege passeert deze stelling dan ook.

Het tuchtcollege acht het, met inachtneming van het bovenstaande en gelet ook op de omstandigheid dat de door haar vastgestelde waarde niet substantieel afwijkt van de door klagers eigen taxateur vastgestelde waarde, wel aannemelijk dat verweester op zichzelf op juiste wijze de waarde heeft bepaald en daarbij het nodige onderzoek heeft gedaan. Echter, zij is tekortgeschoten in het in haar rapport op inzichtelijke en voor derden controleerbare wijze duidelijk maken hoe zij tot de waarde is gekomen. Dit klemmt te meer nu het hier gaat om een taxatie in verband met een scheiding en deling. Een taxateur moet in een dergelijke situatie des te meer acht slaan op transparantie en zorgvuldigheid, om problemen over het rapport tussen de eigenaren van het object te voorkomen.

Het tuchtcollege zal de klacht, gelet op het bovenstaande, gedeeltelijk gegrond verklaren. Gelet op de aard van de tekortkomingen zal het tuchtcollege de maatregel van waarschuwing opleggen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gewezen op 8 juli 2021 door het Tuchtcollege NRVT.