

Dossiernummer: 20160421

Datum: 20 september 2016

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de heer A

wonende te X,

klager,

tegen:

de heer B,

register-taxateur,

gevestigd te Y,

beklaagde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht per mail van 21 april 2016, met mailcorrespondentie tussen klager en beklaagde van 15 april en 19 april 2016;
- het taxatierapport van 14 april 2016;
- de aanvulling op de klacht per mail van 22 april 2016 en 11 mei 2016;
- het verweerschrift van 30 juni 2016 met bijlagen I t/m VII.
- de mededeling per mail van 14 juli 2016 van de door het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT aangewezen bemiddelaar dat geen minnelijke regeling tussen partijen is bereikt.

1.2. Op 24 augustus 2016 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden.

Ter zitting zijn verschenen:

- klager in persoon, en
- beklaagde in persoon.

2. De feiten

2.1 Beklaagde is als register taxateur ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT) onder nummer [], onder andere in de kamer Wonen.

2.2 De klacht heeft betrekking op de taxatie van het object [straat] te Z, bestaande uit een bovenwoning (appartement) met berging en parkeerplaats (hierna: het vastgoed). Op 10 april 2015 is een koopovereenkomst gesloten, waarbij klager het vastgoed heeft gekocht.

2.3 Op 26 mei 2015 heeft op verzoek van klager een opname plaatsgevonden van het vastgoed. Op

2 juni 2015 is rapport uitgebracht door beklaagde en zijn compagnon, de heer C. De marktwaarde is hierin getaxeerd op € 455.000.

2.4 Op 11 april 2016 heeft klager het kantoor van beklaagde benaderd met het verzoek met spoed te zorgen voor een actualisering van het eerdere taxatierapport.

2.5 Op 15 april 2016 heeft beklaagde het taxatierapport verzonden aan klager. In het rapport is de marktwaarde door beklaagde vastgesteld op € 465.000.

2.6 Nog dezelfde datum heeft klager gereageerd en meegedeeld dat hij een veel hogere marktwaarde heeft berekend. Klager heeft daarbij aangegeven dat bij een marktwaarde vanaf € 500.000 een andere renteklasse van toepassing is. In de mail van 19 april 2016 heeft klager opgemerkt dat beklaagde volgens klager een verkeerde metrage heeft vermeld bij de referentiepanden.

2.7 Beklaagde heeft per mail van 19 april 2016 aan klager aangegeven geen reden te zien de vastgestelde marktwaarde te wijzigen.

2.8 Hierop heeft klager per mail van 21 april 2016 de klacht ingediend bij het Tuchtcollege NRVT.

2.9 Op 18 mei 2016 is het object overgedragen aan klager voor de koopsom van € 450.000.

3. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016.

- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015, in het bijzonder de volgende artikelen:

Professioneel gedrag

Artikel 4

De geregistreerde taxateur onthoudt zich van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van taxateur in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van taxateur. Daartoe behoort in ieder geval dat hij zich te allen tijde houdt aan de voor hem geldende wet- en regelgeving.

Zorgvuldigheid en transparantie

Artikel 19

De geregistreerde taxateur voert de professionele taxatiedienst nauwgezet, grondig en tijdig uit. Daarbij past de geregistreerde taxateur te allen tijde de voor de professionele taxatiedienst relevante wet- en daarop gebaseerde regelgeving toe, alsmede de toepasselijke professionele (internationale) standaarden. Waar de wet- of daarop gebaseerde regelgeving strijdig is met deze professionele (internationale) standaarden prevaleert de wet- of regelgeving.

- Het Reglement Wonen van 19 november 2015:

Toelichting professionele taxatiedienst

Onder de professionele taxatiedienst worden verstaan die werkzaamheden waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend.

Referentietransacties

13.3 De geregistreerde taxateur is verantwoordelijk voor een transparante onderbouwing in het taxatierapport.

13.4 De geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport een analyse te maken van de gebruikte referentietransacties en dient vanuit deze analyse een relatie te leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt.

13.5 Ten aanzien van referentietransacties dient de geregistreerde taxateur duidelijk aan te geven, wanneer de desbetreffende transactie is gesloten en hoe de referentie zich verhoudt tot het

vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst Wonen betrekking heeft.

13.6 De geregistreerde taxateur dient zo mogelijk minimaal drie gebruikte referentietransacties in het taxatierapport op te nemen.

13.7 Referentietransacties worden, inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde vastgoedobject, opgenomen in het taxatierapport en toelichting. Wanneer de geregistreerde taxateur van mening is dat er geen referentietransacties aanwezig zijn, dient de geregistreerde taxateur het referentiekader waarop hij zijn waardering baseert nader toe te lichten in het taxatierapport.

4. De klacht

Klager heeft per mail van 21 april 2016 een klacht ingediend bij het Tuchtcollege NRVT.

Klager geeft aan dat hij meent dat de getaxeerde waarde zeker 30% te laag zou zijn. Hij stelt voorts dat beklaagde niet de moeite heeft genomen de referentiepanelen te verifiëren. Daardoor is ten onrechte uitgegaan van een referentiepanel met een eigen parkeerplaats, terwijl daarvan geen sprake was, en van een onjuist aantal vierkante meters. Klager stelt dat het taxatierapport onvoldoende onderbouwd is. Klager verwijt beklaagde dat hij weigert de gemaakte fouten te herstellen en stelt dat sprake is van onprofessioneel gedrag.

5. Het verweer

Beklaagde heeft zich tegen de klacht verweerd. Hij geeft aan dat het object [appartement] in oktober 2011 in verkoop is genomen met een vraagprijs van € 549.000. Na meer dan 2.000 dagen in de verkoop te hebben gestaan is het object door de verkopende makelaar uit de verkoop genomen en vervolgens opnieuw aangeboden voor € 515.000. Vervolgens is het object op 10 april 2015 door klager gekocht met als verkoopprijs € 450.000.

Vervolgens is het kantoor van beklaagde verzocht een taxatierapport op te stellen in verband met de financiering. Het taxatierapport is op 2 juni 2015 uitgebracht door taxateur C., compagnon van beklaagde (bijlage IV bij het verweerschrift). De marktwaarde is hierin getaxeerd op € 455.000. Vervolgens is het kantoor van beklaagde op 11 april 2016 benaderd om met spoed een actualisering van de eerder uitgebrachte marktwaarde op te stellen, omdat het eerdere taxatierapport was verlopen en niet meer werd geaccepteerd door de bank. Opname en inspectie hebben plaatsgevonden op 13 april 2016. De marktwaarde is door beklaagde in het taxatierapport van 14 april 2016 (bijlage VI) gesteld op € 465.000.

Op dezelfde dag heeft klager aangegeven dat hij op grond van een door hem bijgevoegde rekenkundige vergelijking heeft aangedrongen op verhoging van de marktwaarde. Bij een hogere marktwaarde zou hij in aanmerking komen voor een andere renteklasse. Beklaagde heeft aan dit verzoek geen gevolg gegeven, omdat een andere renteklasse geen valide argument is om de getaxeerde waarde te verhogen.

Ten aanzien van de referentieobjecten heeft beklaagde opgemerkt dat in het rapport abusievelijk is opgenomen dat het appartement een auto-opstelplaats heeft in de parkeerkelder. Uit de stamkaart blijkt dat de transactieprijs exclusief de parkeerplaats is. Bij de waardevaststelling van het object is er volgens beklaagde wel rekening mee gehouden dat de woning met huisnummer [] is verkocht zonder parkeerplaats.

Ten aanzien van de woning met huisnummer [] is in het taxatierapport een gebruiksoppervlakte van 117 m² opgenomen. Uit de stamkaart blijkt dat het gebruiksoppervlak 100 m² is. Beklaagde geeft als verklaring dat hij eerder een andere woning als referentie had gekozen, maar dat het bleek te gaan om een benedenwoning. Bij het aanpassen is het gebruiksoppervlak per abuis niet aangepast, maar bij de waardering is wel uitgegaan van het juiste gebruiksoppervlak.

Beklaagde heeft aangeboden bij het NWWI een verzoek in te dienen om de onjuiste data te wijzigen indien klager dat zou wensen.

Voorts heeft beklaagde aangevoerd dat bij de waardevaststelling gebruik is gemaakt van de objectvergelijkingsmethode, maar dat de waarde van een woning niet alleen wordt bepaald door vergelijking van het appartement met andere objecten. Dit is slechts één van de onderdelen.

Beklaagde heeft tenslotte opgemerkt dat de kosten van de taxatieopdracht nog niet door klager zijn voldaan en verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

6. Behandeling ter zitting

Klager heeft ter zitting nader verklaard dat zijn klacht inhoudt dat beklagde de waarde van het object 30% te laag heeft vastgesteld en dat er bij de referentiepanden ten onrechte is uitgegaan van een parkeerplaats, die er in werkelijkheid niet was en voorts uitgegaan is van een onjuist aantal vierkante meters. Klager heeft toegelicht dat beklagde voor het object een prijs per m² van € 3.000 heeft gehanteerd. Bij de door beklagde opgevoerde referentiepanden is sprake van een prijs per m² van € 3.520. Als die prijs per m² zou worden toegepast op het getaxeerde object dan zou dat leiden tot een prijs van € 545.000. Daarbij zou dan nog moeten worden opgeteld de waarde van de dubbele parkeerplaats, die klager schat op minimaal € 50.000. Voorts heeft klager aangevoerd dat er recent enkele woningen uit hetzelfde complex binnen enkele weken zijn verkocht voor een gemiddelde m²-prijs van ruim € 4.000. Ten onrechte heeft beklagde dus gesteld dat zijn taxatie niet meer dan 15% afwijkt van soortgelijke objecten in de directe omgeving. Uitgaande van de m² prijs, is de afwijking minstens 30%.

Beklaagde heeft hierop gereageerd en heeft onder meer aangegeven dat het recent verkochte appartement [] groter is dan het appartement van klager en onder meer een tuin van 45m² heeft. Dat er bij het appartement van klager geen buitenruimte is, is mede relevant voor de bepaling van de waarde. Daarom zijn de twee appartementen niet vergelijkbaar. Daarmee is geen sprake van 'soortgelijke objecten in de directe omgeving', zodat dit appartement niet meegenomen kan worden bij de beantwoording van de vraag of het pand meer dan 15% afwijkt van soortgelijke panden in de directe omgeving. Deze vraag is volgens beklagde in het rapport terecht met 'nee' beantwoord. Daarnaast heeft beklagde erop gewezen dat taxeren meer is dan het doorrekenen van een prijs per m². Beklaagde heeft hierbij nog op de staat van de woning gewezen en toegelicht dat het appartement van klager een bijzonder object is, gelegen op de bovenste verdieping met hoge ruimtes met gewelven. Dat heeft effect op de waardebepaling. Voorts heeft beklagde nog opgemerkt dat er telefonisch contact geweest is met klager voorafgaand aan de mailwisseling.

Beklaagde heeft tenslotte opgemerkt op dat hij als taxateur onafhankelijk een waarde dient te bepalen en deze niet zomaar kan aanpassen op verzoek van een opdrachtgever.

7. Beoordeling

7.1 Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat beklagde op het moment van de inspectie en het uitbrengen van het taxatierapport ingeschreven was als geregistreerd taxateur in het NRVT. Het tuchtcollege stelt voorts vast dat de klacht gedragingen van beklagde betreffen, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

7.2. Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft gesteld dat de getaxeerde waarde zeker 30% te laag is vastgesteld. Tegenover de onderbouwde rapportage van beklagde heeft klager slechts zijn vergelijking op basis van de vierkante meterprijs met enkele andere panden in hetzelfde complex gesteld. Hiermee miskent klager dat het taxeren van een object meer behelst dan een berekening op basis van een prijs per vierkante meter. Beklaagde heeft in het rapport en gedurende de procedure gewezen op diverse factoren waarmee rekening gehouden is bij het taxeren van het appartement.

Ten aanzien van de 15% afwijking heeft beklagde in zijn verweer voldoende toegelicht waarom dit niet verwijst naar de referentiepanden.

In het rapport van 2 juni 2015 zijn onder andere als vergelijkbare referentiepanden opgenomen:

-Appartementen [] en [], met een kleiner gebruiksoppervlak en zonder parkeerplaats in de kelder.

In het bestreden rapport van 14 april 2016, zijn als vergelijkbare referentiepanden opgenomen:

-Appartement [], met een kleiner gebruiksoppervlak, modernere keuken en badkamer, betere inpandige afwerking en één parkeerplaats in de kelder en appartement [] met kleiner gebruiksoppervlak en zonder parkeerplaats.

In het verweerschrift heeft beklaagde aangegeven dat in het bestreden rapport abusievelijk is opgenomen dat het appartement [] beschikte over een parkeerplaats. In werkelijkheid is de parkeerplaats bij deze woning apart verkocht. Beklaagde heeft erop gewezen dat dit een tekstuele onjuistheid is, omdat in de berekening, op pagina 19 van het bestreden rapport, uitgegaan is van een verkoopprijs van € 430.000, derhalve de verkoopprijs voor het appartement zonder de parkeerplaats.

Ook bij het appartement [] is in de tekst van het bestreden rapport sprake van een onjuistheid. Er is in het rapport opgenomen dat het gebruiksoppervlak 117m² is, terwijl dat in werkelijkheid 100m² moet zijn. In de berekening op pagina 19 van het rapport is wel het juiste gebruiksoppervlak van 100m² opgenomen. Deze fout zou zijn ontstaan omdat beklaagde verzuimd heeft om alle gegevens van appartement [] uit het rapport uit 2015, aan te passen nadat hij besloot dat appartement [] beter kon dienen als referentiepand.

Het tuchtcollege is met klager van oordeel dat het rapport enkele slordigheden bevat. Beklaagde erkent in het verweerschrift deze onjuistheden en geeft hiervoor – nader aangevuld ter zitting - een verklaring. Het tuchtcollege is met beklaagde van oordeel dat deze slordigheden niet geleid hebben tot een onjuiste waardebeoordeling.

Het tuchtcollege onderschrijft de stelling van beklaagde dat hij onafhankelijk dient te zijn en niet mee kan gaan in wensen van de opdrachtgever ten aanzien van de hoogte van de getaxeerde waarde. Het tuchtcollege is wel van oordeel dat een nadere uitleg van gerezen onduidelijkheden niet op gespannen voet hoeft te staan met de vereiste onafhankelijkheid en dat een opdrachtgever die uitleg ook mag verwachten.

Het tuchtcollege overweegt dat beklaagde met een betere communicatie rondom het uitbrengen van het rapport het nu ontstane onbegrip, en daarmee de klacht, wellicht had kunnen voorkomen. Een persoonlijk gesprek had kunnen leiden tot meer begrip omtrent de werkwijze en rapportage en had hiermee kunnen bijdragen aan het vertrouwen dat aan de aldus bepaalde waarde in het maatschappelijk verkeer kan worden ontleend.

Gezien het voorgaande stelt het tuchtcollege vast dat klager niet aannemelijk heeft gemaakt dat beklaagde de waarde 30% te laag heeft getaxeerd en dat er geen sprake is geweest van onjuist gebruik van referentiepanden. De gewraakte slordigheden zijn niet zo danig van aard dat sprake is van een onprofessionele taxatiedienst.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

- verklaart de klacht ongegrond.