

Dossiernummer: 20161205

Datum: 15 maart 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

X B.V.,

gevestigd te Y,

klaagster,

tegen:

A, RT,

register-taxateur,

gevestigd te B,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 5 december 2016 en de aanvullende klacht van 15 december 2016 met bijlagen, waaronder het taxatierapport van 23 november 2016;
- het verweerschrift van 18 januari 2017;
- de reactie van klaagster van 19 januari 2017;
- aanvulling op het verweerschrift van 15 februari 2017.

Tijdens de hoorzitting van 17 februari 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster, vertegenwoordigd door mevrouw Z, vergezeld door haar echtgenoot en schoonouders.
- verweerder, in persoon met zijn gemachtigde, mr. D. de Gelder.

2. De feiten

Verweerder is als register-taxateur ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT), kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed en geregistreerd onder RT [nummer].

De klacht heeft betrekking op de taxatie van een pand aan de Koninginneweg 60 te Zwijndrecht (hierna: het vastgoed).

Klaagster heeft op 21 oktober 2016 opdracht verstrekt de marktwaarde van het vastgoed te bepalen ten behoeve van een financiering, alsmede ter bepaling van de waarde na verbouwing. Verweerder heeft die opdracht uitgevoerd.

De opname heeft plaatsgevonden op 22 oktober 2016 en het rapport is ondertekend op 7 november 2016. Verweerder heeft de marktwaarde van de woning getaxeerd op € 120.000,00 voor verbouwing en € 180.000,00 na verbouwing.

Na het uitbrengen van het rapport heeft verweerder desgevraagd per mail van 23 november 2016 aan klaagster laten weten dat in de begroting van de verbouwing een aantal posten zijn opgenomen die geen meerwaarde vormen voor het pand. Voorts heeft verweerder aangegeven dat hij is uitgegaan van een kantoorpand met een goede uitstraling, dat er intern en extern goed uitziet. Verweerder heeft verder gesteld dat hij een berekening heeft gemaakt die wellicht aan de voorzichtige kant is. Hij heeft aangegeven niet uit te sluiten dat na de renovatie de waarde hoger kan uitvallen, waarbij hij een waarde van € 235.000,00 heeft genoemd. In een mail van 24 november 2016 heeft verweerder toegelicht dat de waarde van een eenmaal uitgebracht rapport niet kan worden gewijzigd, en heeft hij voorgesteld met de bank af te spreken dat er een aanvulling op het taxatierapport komt na renovatie.

3. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015.

4. De klacht

Klaagster stelt dat verweerder, nadat zij had gemeld verrast te zijn door de lage taxatie, direct heeft verklaard dat de geschatte waarde € 55.000,00 hoger zou kunnen uitvallen, maar dat het rapport niet meer kon worden aangepast. Klaagster geeft aan dat zij een andere taxateur een nieuwe taxatie heeft laten uitbrengen. Deze tweede taxatie kwam uit op het hogere bedrag dat verweerder in de mail noemde, zonder dat de tweede taxateur hierover was geïnformeerd. Klaagster vraagt zich af wat de waarde van een taxatie is, als de getaxeerde waarde zonder nadere informatie zoveel hoger kan uitvallen. Verweerder heeft hierop volgens klaagster geen bevredigend antwoord gegeven.

5. Het verweer

Verweerder heeft tegen de klachtonderdelen gemotiveerd verweer gevoerd en aangegeven dat hij zijn taxatierapport met de nodige zorgvuldigheid heeft vastgesteld. Na het uitbrengen van het taxatierapport heeft hij zich terecht op het standpunt gesteld dat het moeilijk is aan te geven welke waardeverhoging een renovatie met zich meebrengt. Verweerder is met zijn schatting zekerheidshalve aan de voorzichtige kant gebleven en staat nog steeds achter zijn taxatierapport. Er is volgens verweerder geen sprake van klachtwaardig handelen.

6. De hoorzitting

Tijdens de op 17 februari 2017 gehouden hoorzitting zijn de verschillende onderdelen van de klacht uitgebreid met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

7. Beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de opname en het uitbrengen van het taxatierapport ingeschreven was als geregistreerd taxateur in het door NRVT gehouden register.

De klacht betreft gedragingen van verweerder, 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.

Klaagster is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in haar klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klaagster verwijt verweerder dat hij na het uitbrengen van het taxatierapport naar aanleiding van een mail van haar kant de getaxeerde waarde met 33% heeft verhoogd. Zij vraagt zich af wat de waarde van een taxatie dan is.

Verweerder heeft ter zitting toegelicht dat het verschil tussen de door hem genoemde waarden met name samenhangt met het bestemmingsplan. De bestemming van het pand is kantoorruimte. Daar is verweerder vanuit gegaan in zijn taxatierapport. Aan klaagster is een ontheffing verleend om het pand te gebruiken als praktijkruimte. Die gaat echter niet over op een volgende gebruiker. Als kantoorruimte is de lage waarde aan de orde en als het bestemmingsplan wordt aangepast naar het huidige gebruik, als praktijkruimte, dan is de hogere waarde waarschijnlijker. Voorts heeft verweerder herhaald dat een groot deel van de verbouwingskosten betrekking heeft op de factor arbeid en dus voor de waardebepaling een geringe functie heeft. De tweede taxateur geeft in zijn taxatierapport aan dat hij er bij zijn taxatie van is uitgegaan dat een volgende gebruiker het pand ook als praktijkruimte mag gebruiken.

Het tuchtcollege overweegt dat de bestemming van een pand van wezenlijk belang is voor de waardering. Een verruiming van de bestemming betekent een bredere markt en kan dus leiden tot een hogere waardering. Het tuchtcollege concludeert dat het verschil in bestemming voldoende de verschillen verklaart tussen de waarden in het taxatierapport en in de latere mail.

Het tuchtcollege stelt vast dat het - achteraf gezien - beter was geweest als verweerder de toelichting die hij ter zitting heeft gegeven omtrent de bestemming en de gevolgen daarvan voor de waardering, in zijn rapport had opgenomen of in zijn mail aan klaagster. Dat doet er echter niet aan af dat verweerder de taxatie volgens de geldende regelgeving heeft verricht.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder met een betere communicatie rondom het uitbrengen van het rapport het nu ontstane onbegrip, en daarmee de klacht, wellicht had kunnen voorkomen. Anderzijds stelt het tuchtcollege vast dat verweerder hiertoe bereid was, maar dat partijen hier door miscommunicatie met de tussenpersoon, de vakantie van verweerder en de tijdsdruk, niet toe gekomen zijn. Dit kan verweerder niet verweten worden.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 15 maart 2017 door het Tuchtcollege NRVT.