

Dossiernummer: 20161212
Datum: 10 mei 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de heer en mevrouw X,
hierna te noemen
klagers,

tegen:

Y,
register taxateur,
hierna te noemen
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 12 december 2016, met bijlagen;
- de reactie van verweerder van 25 januari 2017;
- de aanvulling van klagers van 31 januari 2017, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 6 april 2017 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, bijgestaan door mevrouw mr. Z, advocaat,
en
- verweerder in persoon.

2. De feiten

Verweerder is als register taxateur ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT), kamer Wonen, en geregistreerd onder RT [nummer]. De klacht heeft betrekking op de taxatie door verweerder van een woonhuis te [adres] (hierna: de woning).

Klagers hebben taxateur A in september 2016 de opdracht verstrekt tot taxatie van de woning. Deze heeft de marktwaarde van de woning gewaardeerd op € 950.000. Kort voor de overdracht van de woning aan klagers heeft de geldverstrekker opdracht verstrekt tot taxatie van de woning. Deze taxatie is door verweerder uitgevoerd in november 2016. Verweerder heeft de woning in het taxatierapport van 22 november 2016 gewaardeerd op een marktwaarde van € 825.000. Vervolgens heeft de overdracht van de woning plaatsgevonden op 29 november 2016 voor een verkoopprijs van € 765.000.

3. Relevante regelgeving

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

4. De klacht

Klagers hebben in de klacht aangegeven dat het taxatierapport onzorgvuldig is, onder meer omdat hierin de gegevens van verweerder ontbreken, dat er geen notarieel verleden is opgenomen en dat twijfelachtig is of het pand nauwkeurig is bestudeerd en is vergeleken. Klagers vragen zich af hoe het mogelijk is dat de tweede taxatie € 125.000 lager uitvalt en wijzen erop dat de geldverstrekker belang heeft bij een lage waarde.

Tevens hebben klagers gesteld dat de taxateur niet binnen een straal van 20 kilometer rond het getaxeerde object woonachtig is. De vergelijking met andere panden gaat volgens klagers mank, omdat deze andere panden kleiner zijn, een lager afwerkingsniveau hebben en minder luxe zijn. Volgens klagers is sprake van diverse detailfouten in de door verweerder gehanteerde maatvoering.

Klagers hebben zich afgevraagd hoe het mogelijk is dat de taxatie gevalideerd is en stellen dat sprake is van veelal aannames in het rapport. Klagers hebben ten slotte vraagtekens gesteld bij de juistheid van de waardebepaling.

5. Het verweer

Verweerder heeft erop gewezen dat de klacht die klagers bij het NRVT hebben ingediend, identiek is aan de klacht zoals die bij NVM is ingediend. Verweerder geeft voorts aan dat klagers geen opdrachtgevers zijn geweest van het taxatierapport en dat de opdrachtgever tevreden was over de taxatie.evens memoreert verweerder dat klagers de woning hebben gekocht voor € 765.000. Verweerder heeft de suggestie dat de opdrachtgever c.q. geldverstrekker sturing zou hebben gegeven aan de waardering met klem van de hand gewezen.

Ten aanzien van de afstand tot het getaxeerde object heeft verweerder aangevoerd dat de woning is gelegen op een afstand van 18 kilometer van zijn kantoor, zoals ook is aangegeven in het taxatierapport. Voorts heeft verweerder gesteld dat het taxatierapport volledig voldoet aan de eisen die professionele opdrachtgevers stellen. Verweerder heeft er nog op gewezen dat hij er geen enkel probleem mee had om klagers toe te laten bij de taxatie, hetgeen echter geweigerd werd door de verkoper.

6. De hoorzitting

Tijdens de op 6 april 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 het uitbrengen van het taxatierapport in november 2016, ingeschreven was als geregistreerd taxateur in het NRVT.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de klacht gedragingen van verweerder 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.

Ten aanzien van de opmerking van verweerder dat klagers een zelfde klacht hebben ingediend bij de NVM, stelt het tuchtcollege vast dat verweerder aangesloten is bij verschillende organisaties. De taxateur kan daarom afzonderlijk aangesproken worden op het overtreden van de regels van beide organisaties.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen. Belanghebbende is degene die een belang heeft bij het handelen of nalaten van een taxateur tegen wie de klacht is gericht. Dat klagers geen opdrachtgever waren van het rapport, is niet relevant. Het taxatierapport is uitgebracht in opdracht van de geldverstrekker ten behoeve van de woningfinanciering van klagers, zodat klagers aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden en ontvankelijk zijn in hun klacht.

Het tuchtcollege acht zich gezien het voorgaande bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klagers hebben gesteld dat het rapport onzorgvuldig is opgesteld, onder meer omdat er geen naam en adresgegevens van de taxateur in vermeld zijn. Klagers hebben de stelling van verweerder ter zitting, dat deze gegevens wel vermeld stonden bij indiening van het taxatierapport bij de opdrachtgever, niet weersproken. Deze stelling is voorts voor het tuchtcollege aannemelijk omdat het rapport zonder deze gegevens niet gevalideerd zou zijn. Aan de hand van de verificatiecode van het rapport kan het rapport inclusief naam en adresgegevens van verweerder worden opgevraagd en ingezien. Dat de opdrachtgever annex geldverstrekker er kennelijk voor heeft gekozen deze gegevens uit het rapport te verwijderen alvorens het rapport met klagers is gedeeld, kan verweerder niet verweten worden.

Tevens is gesteld dat er geen notarieel verleden was bijgevoegd. Verweerder heeft hiertegen aangevoerd dat het rapport in eerste instantie niet gevalideerd kon worden omdat kadastragegevens niet waren bijgevoegd. Deze zijn alsnog bijgevoegd, waarna het rapport is gevalideerd. Het tuchtcollege kan deze stelling dan ook niet volgen, waarbij wordt opgemerkt dat het tuchtcollege geen uitspraak kan doen over de juistheid van de validatie. Dit valt immers onder verantwoordelijkheid van het betreffende validatie-instituut.

De stelling van klagers dat het pand niet nauwkeurig zou zijn bestudeerd door verweerder is onvoldoende onderbouwd. Onbetwist is dat verweerder de woning heeft opgenomen en de maatvoering heeft gebaseerd op zijn eigen waarneming en de bouwtekeningen.

Beide taxateurs hanteren een enigszins afwijkende maatvoering. Het woonoppervlakte is 300m² respectievelijk 320m²; de inhoud 1800 m³ respectievelijk 1900m³. Het perceeloppervlak stellen beide taxateurs op 2627m². Het tuchtcollege kan bij gebreke van verdere gegevens niet vaststellen welke taxateur de – meest – juiste meting heeft verricht en hoe de precieze maatvoering is.

Het tuchtcollege overweegt dat de woning in december 2014 op een openbare veiling is verkocht voor een koopprijs van € 702.000. Vervolgens hebben klagers de woning – onderhands - gekocht voor € 765.000. De door verweerder getaxeerde marktwaarde is daarmee € 123.000 respectievelijk € 60.000 hoger dan de verkoopprijs van de woning, die mede bepaald is door het gegeven dat een eerdere verkoop heeft plaatsgevonden op een openbare veiling. Voorts verwijst het tuchtcollege in dit verband op de validatie van het rapport van verweerder, waarin is aangegeven dat sprake is van een betrouwbaarheidspercentage van 93,7%. Het tuchtcollege wijst erop dat zij geen uitspraak kan doen over de hoogte van de getaxeerde waarde, maar – slechts – of de taxatie conform de NRVT-regels tot stand is gekomen.

Ten aanzien van de referentiepanden heeft verweerder genoegzaam uiteengezet waarom hij voor andere referentiepanden heeft gekozen dan de eerdere taxateur heeft gedaan, namelijk omdat deze panden in een andere gemeente in duurdere wijken gelegen zijn. Het laatste hebben klagers ter zitting bevestigd.

Wat betreft de afstand tussen het kantoor van verweerder en het getaxeerde object, wijst het tuchtcollege erop dat er geen expliciete NRVT-regel bestaat waarbij een dergelijke maximale afstand is vastgesteld. De twintig kilometer grens wordt veelal gesteld door geldverstrekkers. Wat hier ook van zij, verweerder heeft voldoende aangetoond dat de afstand in het onderhavige geval bleef binnen de twintig kilometer.

Klagers hebben voorts gesteld dat de geldverstrekker belang heeft bij een lagere waarde. Verweerder heeft de suggestie dat hij aan de hand van de geldverstrekker zou lopen, stellig van de hand gewezen. Het tuchtcollege stelt vast dat klagers niet hebben onderbouwd dat het belang van de geldverstrekker een rol zou hebben gespeeld bij de totstandkoming van de door verweerder getaxeerde marktwaarde, zodat deze stelling niet kan worden gevolgd.

De klacht van klagers heeft het tuchtcollege er niet van overtuigd dat het rapport van verweerder niet voldoet aan de daaraan te stellen maatstaven.

8. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gewezen op 10 mei 2017 door het tuchtcollege NRVT.