

Dossiernummer: 20191026

Datum: 6 juli 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

klaagster,

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 25 oktober 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 december 2019, met bijlagen;
- de reactie van klaagster van 24 maart 2020;
- de opinie van executeur drs. C RA van 18 mei 2020.
- de pleitnota's van partijen bij de hoorzitting.

Tijdens de hoorzitting van 26 mei 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster in persoon, vergezeld van de heer C, voornoemd;
- verweerder in persoon, bijgestaan door mr. E.L. van Hal, advocaat te Rotterdam.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van 18 december 2018 van de woning aan [adres]. Klaagster stelt dat er door de taxatie sprake is van gevolgschade in de afwikkeling van de nalatenschap van haar vader, waardoor het afgeven van het legaat ernstig is vertraagd en er meer boedelkosten zijn gemaakt. Volgens het testament van de vader van klaagster dienen de erfgenamen, klaagster en haar zus, beiden een taxateur aan te dragen om tot een

waardering te komen. De taxateur van klagster, D, kwam op een waarde van € 460.000, terwijl verweerder in opdracht van de zus van klagster kwam tot een waardering van € 670.000.

Vervolgens heeft de executeur een derde taxateur ingeschakeld, E, die beide rapporten heeft beoordeeld en een waardering heeft afgegeven van € 525.000. Taxateur E heeft aangegeven dat de door verweerder gebruikte referenties, niet als zodanig kwalificeren.

Volgens klagster heeft verweerder de taxatie ten onrechte gebaseerd op twee referentiepanden. Deze woningen zijn bij klagster goed bekend, en zijn volledig gemoderniseerd, en één van beiden is zelfs voorzien van een zwembad met 'pool house'. Klagster acht het onbegrijpelijk dat verweerder gekozen heeft voor panden die zo afwijken van de te taxeren woning. Klagster licht toe dat haar vader, een weduwnaar op hoge leeftijd, het huis wel goed onderhouden heeft, maar de woning is nimmer gemoderniseerd, zodat het gaat om een huis van circa 50 jaar oud, slecht geïsoleerd en verouderd.

Klagster stelt dat de taxatie van verweerder hierdoor ondeugdelijk is en niet voldoet aan de door NRVT gestelde standaarden en gedrags- en beroepsregels.

3. Het verweer

Namens verweerder is aangevoerd dat hij de woning heeft getaxeerd in opdracht van executeur C. Hij is tot de waardering van € 670.000 gekomen aan de hand van de kuberingsmethode in combinatie met de vergelijkingsmethode. Verweerder meent dat hij in redelijkheid tot zijn waardering heeft kunnen komen en hierbij niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

Verweerder wist dat er sprake was van een andere taxatie, maar wist niet door welke taxateur en evenmin op welke waarde deze was uitgekomen. Ook wist verweerder niet welke van de twee erfgenamen de woning wilde betrekken. Vervolgens heeft hij de woning bezocht, opgemeten en verder onderzoek gedaan en heeft hij het taxatierapport opgesteld conform de regels van NRVT.

Bij de kuberingsmethode heeft verweerder gebruik gemaakt van een bouwkaavel, de enige in de gemeente [plaats], die in 2018 is verkocht. Vervolgens heeft verweerder een vergelijking gemaakt met woningen in de omgeving van het getaxeerde pand. Ook heeft verweerder rekening gehouden met de verbouw- en renovatiemogelijkheden van het pand, waarna het pand volgens verweerder rond de € 850.000 waard zou kunnen zijn. Verweerder meent op grond van zijn ervaring dat de woning deze investering waard zou zijn.

Verweerder stelt dat hij achter zijn waardering staat en dat deze door het Tuchtcollege alleen marginaal kan worden getoetst. Hij heeft zich bij zijn taxatie gehouden aan de Praktijkhandleiding Wonen en aan het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Ten aanzien van de referentiepanden licht verweerder toe dat hij de woningen aan A-straat 3 en B-straat 38 heeft bezocht en licht de verschillen met de te getaxeerde woning toe. De woning C-straat 2 heeft verweerder toegevoegd om de potentie van de woning weer te geven.

Vervolgens wijst verweerder op de grote overeenkomsten van zijn taxatierapport met dat van D RT. Zo hebben beiden gekozen voor referentietransacties uit dezelfde straten: A, B en C-straat. Ook wijst verweerder erop dat de waardering van D RT ook fors afwijkt van de waardering van E RT, die geen taxatie heeft verricht, maar dossierstudie, wat van belang is voor het gewicht dat aan zijn waardebeoordeling kan worden gehecht. Ten aanzien van de WOZ-waarde stelt verweerder dat deze vaak niet strookt met de marktwaarde van een woning.

Verweerder acht zijn hogere waardering goed verdedigbaar vanwege de marktomstandigheden, mooie ligging, de goede conditie en de potentie na modernisering. Daarnaast is rekening gehouden met de transacties van referentiewoningen en met de overeenkomsten en verschillen ten opzichte van de woning, zodat geconcludeerd wordt tot ongegrondverklaring van de klacht.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 26 mei 2020 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen en gemachtigden 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 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie geregistreerd was als register-taxateur in het door NRVT gehouden register, in de Kamer Wonen.

Klaagster is als erfgenaam van de eigenaar van de woning, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als register-taxateur en er een klacht is 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.

Klaagster 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 hoogte van de door een register-taxateur geschatte waarde alleen marginaal kan toetsen. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde hoger uitkomt dan de door een andere taxateurs geschatte waarde, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand zou zijn gekomen.

In onderhavige kwestie heeft verweerder de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanelen behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

Verweerder heeft gekozen voor drie referentiepanelen met een verkoopprijs van € 630.000 (na indexering € 648.100) respectievelijk € 690.000 en € 965.000 (na indexering € 992.700).

In de analyse heeft verweerder op een meerderheid van de aspecten aangegeven dat de referentiepanelen beter of veel beter scoorden. Met name het laatste pand heeft een veel hogere waarde dan het getaxeerde pand.

Ter zitting heeft verweerder nog een nadere onderbouwing gegeven van de door hem aan de taxatie ten grondslag gelegde berekeningen en overwegingen. Hieruit blijkt dat verweerder niet alleen gebruik heeft gemaakt van de vergelijkingsmethode waarin het pand vergeleken is met andere bestaande panden, maar ook met een bouwkael door middel van de kuberingsmethode. Deze kuberingsmethode is niet vermeld in het taxatierapport. Ook de berekening die verweerder heeft meegestuurd bij het verweer, is niet opgenomen in of bij het taxatierapport.

Daarnaast heeft verweerder aangegeven dat hij de ligging van het object en de omstandigheid dat het perceel waterpas lag, gezien heeft als waardeverhogende aspecten.

Ten aanzien van de keuze van de referentiepanelen heeft verweerder gedurende de procedure toegelicht dat hij het laatste referentieobject met name heeft gekozen om aan te geven welke potentie de woning zijns inziens had. In het taxatierapport heeft verweerder bij alle referentiepanelen aangegeven dat hij het object geschikt achtte als referentieobject op basis van de diverse objectkenmerken en de locatie.

Een modelmatige rapportage was voor het object niet beschikbaar, zodat verweerder daar niet bij kon aanhaken. Mede daardoor is de persoonlijke waardering door de verweerder des te belangrijker.

Het rapport vergt daarom een degelijke onderbouwing. Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels stelt dat de register-taxateur zorgvuldig onderzoek dient te doen en hiervan verslag dient te doen in het taxatierapport.

Verweerder heeft in zijn taxatierapport onvoldoende duidelijk gemaakt waarom het getaxeerde pand, dat weliswaar degelijk onderhouden is, maar nog geheel gerenoveerd en gemoderniseerd dient te worden, de waardering nadert van een met kwalitatief hoogwaardige middelen luxueus opgeknapt en gemoderniseerd pand. In het taxatierapport wordt niet inzichtelijk gemaakt dat verweerder de referentiepanden deels heeft gekozen vanwege de potentie die hij zag in het pand na een eventuele verbouwing. Daarnaast zijn de kuberingsmethode waar verweerder gebruik van heeft gemaakt en de berekening van verweerder niet opgenomen in het taxatierapport. Ook de waardeverhogende werking van het waterpas perceel en de ligging van het object op het perceel blijkt niet uit het taxatierapport.

Daardoor heeft verweerder onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij op de door hem getaxeerde marktwaarde is uitgekomen.

Daarmee is het taxatierapport onvoldoende transparant, zodat het niet voldoet aan het fundamentele beginsel ten aanzien van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Gezien het vorenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen. De klacht is dan ook gegrond. Gelet op de aard en ernst van de gedraging acht het Tuchtcollege de maatregel waarschuwing op zijn plaats.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 6 juli 2020 door het Tuchtcollege NRVT.