

Dossiernummer: 201224

Datum: 4 juni 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 24 december 2020 met als bijlagen onder meer het taxatierapport van verweerder van 14 oktober 2020;
- het verweerschrift van 15 maart 2021.

Tijdens de hoorzitting van 7 mei 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon;
- verweerder (ook: de taxateur), in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

Klager stelt dat de taxateur bij het opstellen van het taxatierapport in strijd heeft gehandeld met

- de zorgvuldigheid en transparantie, omdat de koopsom mede bepalend is geweest voor de waardering en de verwijzing naar de referentieobjecten onvoldoende inzicht biedt in de waardebeoordeling.
- het professioneel gedrag doordat hij een rapport heeft opgesteld dat vragen oproept en geen antwoorden geeft en de taxateur niet bereid is een toelichting te geven;
- de eis van een deugdelijke onderbouwing aan de hand van de verschillen van de referenties met het getaxeerde object.

-de opdracht: te weten een onafhankelijk taxatierapport van de waarde van het te taxeren object en niet een toets van een verkoop transactie.

Dat algemene modellen in het hogere segment een onterechte waardestijging zouden laten zien, is onbegrijpelijk omdat de taxateur datzelfde doet met de referentiepanden. Alle referentiepanden zijn kleiner dan het getaxeerde object, het woonoppervlak wijkt af met 33%, 12% en 20%.

In het rapport staat niet omschreven hoe de referentiepanden zijn geselecteerd. Klager wijst erop dat een naastgelegen woning wel wordt meegenomen in het Calcasa-model, maar niet gebruikt wordt door de taxateur.

Klager concludeert dat de taxatie onzorgvuldig is uitgevoerd en dat het geven van een toelichting onderdeel dient te zijn van de taxatie. Nu dit ontbreekt kan er aan het taxatierapport geen maatschappelijk vertrouwen worden ontleend. Klager meent dat de opstelling van de taxateur de beroepsgroep schaadt.

Klager wil dat de som van de taxatie aan hem betaald wordt en dat de taxateur wordt berispt.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij een taxatieopdracht ontving van klager. Hij heeft het rapport opgesteld en met klager gedeeld. Vervolgens heeft klager een aantal vragen gesteld, waarop hij op 2 november 2020 heeft gereageerd. Klager kon zich hierin niet vinden en heeft een klacht ingediend. Verweerder vindt de klacht buiten proportioneel.

Verweerder geeft aan dat het aanpassen van de waarde niet is toegestaan als een taxatierapport gevalideerd is. Volgens klager zou de gecorrigeerde verkoopprijs een waardering boven de € 800.000 rechtvaardigen. Verweerder stelt dat het hier gaat om algemene modellen op basis van een algoritme, die vertekend zijn doordat er maar een beperkt aantal transacties zijn geweest.

De WOZ-waarde wordt ook aan de hand van een algoritme bepaald, zonder dat een taxateur de woning heeft bezocht, zodat verweerder hierop niet verder ingaat.

Omtrent [adres referentie] stelt de taxateur dat hierbij geen foto's van de binnenkant van de woning beschikbaar waren, zodat deze niet vergeleken kon worden met het getaxeerde pand. Het gaat om een woning in een kleine gemeente, waar maar weinig woningen beschikbaar zijn, en de meeste zijn veel ouder dan het getaxeerde pand. Dat maakt het lastig goede referenties te vinden. Hij heeft drie referentiewoningen gekozen van ongeveer hetzelfde bouwjaar en hetzelfde woningtype. Deze drie referenties zijn een stuk kleiner dan het te taxeren pand. Hiermee heeft hij rekening gehouden bij de analyse. Als er geen woningen beschikbaar zijn, wijkt hij uit naar andere gemeenten. Hij merkt op dat een gerenommeerde makelaar betrokken was bij de verkoop, deze zal de woning niet te laag in de verkoop hebben gezet. De gecorrigeerde waarden van het hogere segment komen volgens verweerder in Calcasa op te hoge waarden uit, deze onterechte waardestijging heeft hij gecorrigeerd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Klager is als opdrachtgever van het taxatierapport aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register-taxateur en de klacht betreft werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder 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

Voor indiening van de klacht heeft klager de taxateur een en andermaal verzocht om onderbouwing van de waardering in het taxatierapport waarvan klager de opdrachtgever was. Verweerder heeft hierop slechts gereageerd met een kort briefje van vier regels, waarin hij aangeeft geen reden te zien af te wijken in zijn waardering van de overeengekomen koopsom.

In het taxatierapport heeft de taxateur drie referentiepanelen opgenomen, die veel kleiner zijn dan het getaxeerde object en die voor aanzienlijk lagere transactiepreizen zijn verkocht dan het getaxeerde object. De modelmatige rapporten komen fors hoger uit dan de getaxeerde waarde. In het taxatierapport vermeldt de taxateur bij de modelmatige rapporten dat sprake is van goed vergelijkbare woningen, met een gecorrigeerde verkoopprijs van € 745.000. Hoe de taxateur op deze gecorrigeerde verkoopprijs is uitgekomen, wordt niet nader uiteengezet in het taxatierapport. Hierdoor wordt onvoldoende inzichtelijk hoe de taxateur tot zijn waardering gekomen is.

In het verweerschrift geeft verweerder voor het eerst aan dat hij op grond van de referentiepanelen op een zijns inziens te hoge waarde uitkwam. Hoe taxateur dat heeft gecorrigeerd, wordt door taxateur niet nader onderbouwd. Deze nadere onderbouwing had in het taxatierapport opgenomen moeten worden.

Nu verweerder in zijn enige reactie naar klager verwijst naar de overeengekomen koopsom als uitgangspunt, lijkt het erop dat hij – nadat hij de doorrekening te hoog vond – gekozen heeft voor de lager gelegen koopsom en daarmee de indruk gewekt dat de waardering niet gebaseerd is op eigen onderzoek van de taxateur, maar dat de koopsom is gevolgd in de waardering.

Gezien het voorgaande concludeert het Tuchtcollege dat verweerder tekort is geschoten in de communicatie, in het inzichtelijk maken van de waardering in zijn taxatierapport en dat de koopsom is gevolgd als waarderingsmaatstaf.

De klacht is gegrond. Gezien de ernst en aard van de gedraging acht het Tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

En legt als maatregel een BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 4 juni 2021 door het Tuchtcollege NRVT.