

Dossiernummer: 20170907
Datum: 8 februari 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V., hierna te noemen

klaagster,

tegen:

B RT,

register taxateur,

hierna te noemen

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht, per e-mail van 6 september 2017, met als bijlagen het taxatierapport van verweerder van 19 april 2017; het taxatierapport van taxateur C van 16 juli 2017; de terugkoopovereenkomst van 1 februari 2017 en de e-mail van verweerder van 14 juni 2017;
- de aanvulling op de klacht van 16 november 2017;
- het verweer van 2 januari 2018.

Tijdens de hoorzitting op 24 januari 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- verweerder in persoon.
- namens verweerder is, hoewel daartoe uitgenodigd, niemand verschenen.

Na afloop van de zitting heeft gemachtigde van klaagster laten weten dat hij niet aanwezig kon zijn bij de zitting.

2. De klacht

Klaagster heeft een woning, gelegen aan <adres>, op grond van een koopgarantregeling teruggekocht. Klaagster heeft ter bepaling van de koopprijs verweerder voorafgaand aan de verkoop opdracht gegeven deze woning te taxeren. Verweerder heeft de marktwaarde van de woning in april 2017 getaxeerd op € 225.000. Op basis van deze waarde heeft klaagster de woning in juli 2017 teruggekocht. Vervolgens is de woning in verkoop gegeven bij een makelaarskantoor. Daar bleek dat het woonoppervlak uit het taxatierapport afweek van de berekening van de verkopend makelaar. Deze kwam op een woonoppervlak van 113 m². In het taxatierapport is een woonoppervlak vermeld van 140 m². Bij navraag bij verweerder is gereageerd per e-mail, waaruit volgens klaagster een uiterst onzorgvuldige berekening van het woonoppervlak blijkt. Daarop is bij klaagster het vermoeden ontstaan dat ook de getaxeerde waarde niet klopt, onder meer omdat het woonoppervlak de basis is geweest voor de gebruikte referenties. Klaagster heeft vervolgens opnieuw een taxatie laten opstellen door een andere taxateur. Deze kwam op een marktwaarde van € 210.000. Het gebruiksoppervlak (GBO) in beide rapporten is 140m² respectievelijk 113 m², de inhoud 375m³ respectievelijk 420m³.

De conclusie van klaagster is dat verweerder een zeer onzorgvuldige en onjuiste taxatie heeft verricht die er de oorzaak van is dat de woning door klaagster voor € 15.000 teveel is teruggekocht. De financiële schade is voor klaagster onacceptabel.

3. Het verweer

Verweerder heeft hiertegen aangevoerd dat hij tot een woonoppervlakte is gekomen van 114m², te weten 42 + 42 + 30. Abusievelijk heeft verweerder in het taxatierapport 140m² genoteerd.

Bij navraag bij verweerder is gereageerd door middel van een e-mail van 14 juni 2017, in een periode waarin verweerder niet aanwezig was. Zijn collega heeft de e-mail beantwoord, volgens verweerder te goeder trouw, maar de beantwoording van de e-mail was foutief. Er is dus sprake van een tweetal fouten: het noteren in het taxatierapport van 140m² in plaats van 114m² en het foutief beantwoorden van de e-mail.

Bij het verweer zijn de plattegronden met de aantekeningen van verweerder gevoegd, waaruit blijkt dat hij de juiste oppervlakte, te weten 114m², berekend heeft. Verweerder stelt dat hij hiervan is uitgegaan bij de verdere berekeningen. Daardoor is het onjuist overnemen in het rapport niet van invloed geweest op de getaxeerde waarde. Verder voert verweerder aan dat taxeren meer is dan vierkante meters berekenen; het is ook een gevoelskwestie. Verweerder geeft aan dat zijn kantoor veel huizen in <plaats> heeft verkocht en hij een goed beeld heeft van de markt. Verweerder staat dan ook nog steeds achter de toegekende waarde.

Verweerder gaat nog in op de gerealiseerde verkoopprijs van € 216.000 en voert aan dat de omstandigheid dat een andere taxateur tot € 210.000 komt, niet automatisch betekent dat zijn taxatie € 15.000 te hoog was.

Verweerder voegt hieraan toe dat hij geen enkel belang heeft gehad bij de taxatiewaarde van de woning.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 24 januari 2018 gehouden hoorzitting is de klacht besproken met verweerder.

Deze heeft ter zitting aangegeven dat hij in het rapport een fout heeft gemaakt. Verweerder heeft toegelicht dat hij de maten juist heeft berekend aan de hand van de plattegronden, maar deze onjuist heeft overgenomen in het rapport. Ook bij het verzenden van de e-mail naar aanleiding van de navraag door klaagster, zijn er fouten gemaakt. Deze e-mail is verzonden door verweederders' zakenpartner, die zelf makelaar en geen taxateur is.

De in de e-mail opgenomen berekening is niet juist omdat voor alle verdiepingen eenzelfde aantal vierkante meters is opgenomen, terwijl voor de bovenste verdieping vanwege de lagere zoldering, minder vierkante meters moeten worden berekend.

Verweerder bestrijdt echter dat de door hem getaxeerde waarde onjuist was. Hij geeft aan dat zijn kantoor in het afgelopen jaar betrokken was bij de verkoop van ruim 50 woningen in Rijen, waardoor hij goed op de hoogte is van plaatselijke woningmarkt. Ook heeft verweerder meer dan 12 jaar taxaties gedaan in de regio. Inmiddels staat hij niet meer ingeschreven als taxateur, omdat hij zijn loopbaan in een andere richting heeft voortgezet.

5. 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.

6. Beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport ingeschreven was als geregistreerd taxateur in het NRVT.

De klacht betreft een taxatierapport opgesteld door verweerder in opdracht van klagster. De klacht betreft daarmee gedragingen binnen het kader van een professionele taxatiedienst, hetgeen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Vast staat dat verweerder in zijn taxatierapport een onjuist aantal vierkante meters woonoppervlakte (GBO) heeft genoteerd. Verweerder bestrijdt echter dat hij hierdoor tot een onjuiste – te hoge – waardering van de marktwaarde is gekomen.

Ter zitting is niet gebleken dat verweerder de vakbekwaamheid miste om tot een juiste berekening van de oppervlakte van een woning te komen, hetgeen overigens behoort tot de basiskennis van elke taxateur. Voorts heeft verweerder bij het verweer zijn aantekeningen op de plattegronden meegestuurd, waaruit blijkt dat wel van een juist aantal meters vierkante meters woonoppervlakte wordt uitgegaan.

Met klagster is het tuchtcollege van oordeel dat van een geregistreerde taxateur mag worden verwacht dat deze tot een juiste berekening komt en deze op juiste wijze in het dossier en het taxatierapport vastlegt. Dit volgt uit artikel 19 e.v. van de AGB.

De enkele omstandigheid dat een andere taxateur tot een hogere waarde komt, is onvoldoende om te concluderen dat verweerder tot een onjuiste waardebeoordeling is gekomen. Hierbij overweegt het tuchtcollege mede dat de gerealiseerde verkoopprijs dicht ligt bij het gemiddelde van de door beide taxateurs geschatte waarden. In de omschrijving van de referentiepanelen stelt verweerder terecht dat objecten 1 en 3 kleiner zijn dan het getaxeerde object en object 2 op een kleiner perceel is gelegen. Dit is niet onjuist. Hierbij wordt tevens overwogen dat het hier gaat om standaardwoningen en dat verweerder heeft aangegeven goed op de hoogte te zijn van de plaatselijke woningmarkt.

Het tuchtcollege heeft gezien het voorgaande niet kunnen vaststellen dat de fout van verweerder in het taxatierapport heeft geleid tot een onjuist getaxeerde marktwaarde.

Het tuchtcollege overweegt dat niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Verweerder had zorgvuldiger te werk moeten gaan, zeker toen bij zijn kantoor navraag werd gedaan naar de berekeningen. Dit heeft verweerder ook erkend. Van klachtwaardig gedrag waarvoor verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, is het tuchtcollege echter niet gebleken.

Het tuchtcollege acht de klacht gezien het voorgaande ongegrond.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 8 februari 2018 door het Tuchtcollege NRVT.