

Dossiernummer: 220207

Datum: 25 juli 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B.,

register taxateur te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 6 februari 2022, met bijlage;
- het verweerschrift van 15 maart 2022, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 17 juni 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, digitaal;
- verweerder in persoon.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder in opdracht van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot het object aan [adres] van 15 september 2022, aangepast per 21 oktober 2022.

Klager heeft een zestal klachtonderdelen aangevoerd tegen het rapport van verweerder, welke in de basis zijn gebaseerd op de fundamenteel onjuiste observaties door verweerder doordat de inspectie bestond uit een flitsbezoek van twee minuten:

1. *beglazing*: in tegenstelling tot het gemelde in het rapport is er geen sprake van enkele beglazing maar van dubbele beglazing met HR++ glas;
2. *betonnen vloeren*: in tegenstelling tot het gemelde in het rapport zijn de vloeren niet van beton maar van hout, zoals klager is gebleken bij de verbouwing;
3. *foto*: deze is van het huis van de burens; in plaats van van het getaxeerde pand;
4. *zolder / berging*: verweerder heeft nagelaten de zolder – waar de berging zich bevindt - te bezoeken;
5. *staat van onderhoud*: de onderhoudstoestand wordt door verweerder weergegeven als goed; ook wordt opgemerkt dat het saldo van het reservefonds van de VVE voldoende wordt geacht in relatie tot het meerjarenonderhoudsplan, maar vervolgens voert verweerder in de SWOT-analyse als zwakte aan dat het object in 1941 is gebouwd en dat het mogelijk is dat binnenkort een aantal (bouwkundige) elementen moeten worden opgeknapt danwel vervangen, wat grote onderhoudskosten tot gevolg kan hebben; dat is in strijd met elkaar;
6. *corona*: verweerder heeft als bedreiging opgevoerd dat de markt door het corona-virus in de nabije toekomst kan verslechteren.

Klager heeft verweerder na de ontvangst van het rapport gevraagd nog een keer langs te komen voor een meer zorgvuldige beoordeling, hetgeen verweerder heeft geweigerd. Daarnaast heeft verweerder geweigerd in te gaan op de vragen van klager over de SWOT-analyse. Klager wenst zijn oprechte onvrede te uiten over de totstandkoming van het rapport. Van een taxateur, ingeschreven in het register bij NRVT, had klager een hogere kwaliteitsstandaard verwacht. Als gevolg van de gang van zaken twijfelt klager aan de kwaliteit van het gehele rapport.

3. Het verweer

Verweerder merkt in zijn algemeenheid op zorgvuldig te hebben gehandeld bij het taxeren van de woning. Nu het een relatief kleine woning betreft en verweerder bekend is met het appartementencomplex was met de bezichtiging relatief weinig tijd gemoed. Dat het bezoek slechts twee minuten zou hebben geduurd, is echter onjuist.

Verweerder erkent een aantal fouten te hebben gemaakt en heeft deze – na zijn vakantie – op basis van de opmerkingen van klager, zo snel mogelijk gecorrigeerd en klager een aangepast rapport toegezonden. Een nieuwe bezichtiging was hiervoor niet nodig. Verweerder reageert puntsgewijs op de aangevoerde klachtonderdelen:

1. aangepast in het definitieve rapport;
2. idem;
3. idem;
4. berging meegenomen in het taxatierapport;
5. het meerjarenonderhoudsplan van de VVE loopt tot december 2022; tot deze periode is de onderhoudsreserve voldoende; thans heeft verweerder geen gebreken waargenomen maar deze kunnen- mede gezien het bouwjaar – niet worden uitgesloten.
6. onvoorspelbaar is wat voor gevolgen het coronavirus en de daaruit voortvloeiende maatregelen voor de economie kunnen hebben en verweerder kan niet uitsluiten dat er een economische crisis met een instortende huizenmarkt volgt; blijkbaar is klager dit niet met hem eens, maar dit is de inschatting van verweerder en het is zijn rapport.

Verweerder verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren nu hij - naar zijn mening - niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;

- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 juli 2021.

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 eigenaar van het object, waar het rapport van verweerder betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op het handelen van verweerder in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is ingediend 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.

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

Het tuchtcollege overweegt dat de door klager ingediende klacht gebaseerd is op het feit dat klager - als gevolg van de fouten en onvolledigheden in het eerste rapport en het feit dat verweerder de vragen van klager niet heeft weten te beantwoorden - twijfelt aan de waarde van het aangepaste rapport.

Het tuchtcollege heeft begrip voor het feit dat deze twijfel zijn achtergrond heeft in de wijze waarop het oorspronkelijke rapport tot stand is gekomen en de wijze waarop verweerder om is gegaan met de door klager gemaakte opmerkingen en gestelde vragen. Het tuchtcollege begrijpt ook dat, indien verweerder gehoor had gegeven aan de wens van klager, het getaxeerde opnieuw op te nemen een deel van deze twijfel mogelijk weggenomen had kunnen worden.

Ten einde zijn klacht te onderbouwen zijn door klager een zestal klachtonderdelen aangevoerd. Een aantal van deze klachtonderdelen is door verweerder erkend en aangepast in de definitieve versie van het rapport. Op basis van vaste jurisprudentie beoordeelt het tuchtcollege uitsluitend de definitieve versie van het rapport, als gevolg waarvan deze klachtonderdelen dus niet voor behandeling in aanmerking komen c.q. ongegrond zijn.

De berging is meegenomen in het rapport. Verweerder was niet verplicht deze berging te bezoeken terwijl niet is weersproken dat verweerder bekend was met het appartementencomplex.

Wat over blijft is dat verweerder zijn vragen over de onderhoudstoestand van het complex en het risico van het coronavirus niet afdoende heeft beantwoord. Gelet op het verweer van verweerder heeft klager deze klachtonderdelen onvoldoende onderbouwd. Het beoordelen van dit soort omstandigheden behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. Ook deze klachtonderdelen zijn dus ongegrond.

Dat een taxatierapport achteraf is aangepast en dat er daarom voor klager twijfel blijft bestaan over de waarde ervan betekent niet dat sprake is van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid gedrag.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 25 juli 2022 door het tuchtcollege NRVT.