

Dossiernummer: 20171009
Datum: 8 februari 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

De Gemeente A,
hierna te noemen
klaagster,

tegen:

De heer 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 25 september 2017, met als bijlagen:
het taxatierapport van <adres> te A d.d. 25 juni 2017, opgesteld door verweerder;
het taxatierapport van <adres> te Ad.d. 7 juni 2017, opgesteld door C RT;
de verkoopakte van <datum>;
- de reactie van klaagster ten aanzien van de ontvankelijkheid van 8 december 2017.

Het klachtdossier is besproken door het tuchtcollege op 24 januari 2018 conform artikel 12.1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT, buiten aanwezigheid van partijen.

2. De klacht

Klaagster heeft in de klacht aangegeven twijfels te hebben over de hoogte van de koopsom - bedoeld zal zijn marktwaarde - zoals vermeld in het taxatierapport van verweerder van 25 juni 2017 omtrent <adres> te A, een perceel grond met kantoorgebouw (hierna: het vastgoed) ad € 1.150.000.

Klaagster was geïnteresseerd in de aankoop van het vastgoed. De vraagprijs hiervan bedroeg € 1.100.000. Door klaagster is vervolgens taxateur C ingeschakeld om het vastgoed te taxeren. Deze taxateur heeft de marktwaarde van het vastgoed op € 275.000 getaxeerd.

Gezien het grote verschil tussen de door de eigen taxateur getaxeerde waarde en de vraagprijs heeft klagster afgezien van het uitbrengen van een bod.

Vervolgens bleek klagster dat het vastgoed was verkocht voor een bedrag van € 1.175.000. Verweerder, die door de koper en de bank was ingeschakeld, had in zijn taxatierapport het vastgoed op een marktwaarde van € 1.150.000 getaxeerd. Omdat verweerder in zijn rapport tot circa viermaal de waarde kwam in vergelijking met de door klagster ingeschakelde taxateur, heeft klagster twijfels bij de juistheid van het rapport van verweerder.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid is namens klagster aangevoerd dat zij het algemeen belang dient en zij het als haar plicht ziet om bij duidelijke signalen dat een taxatie niet op de juiste wijze tot stand is gekomen, hiertegen op te komen. Ook wijst klagster op het belang van de door haarzelf ingeschakelde taxateur, omdat op basis van het taxatierapport van verweerder de indruk kan worden gewekt dat deze een onjuiste taxatie zou hebben verricht.

3. Relevante regelgeving

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

4. 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 door NRVT gehouden register.

Het reglement bepaalt dat een klacht kan worden ingediend door een belanghebbende. Belanghebbende is in artikel 1.1 onder b. gedefinieerd als degene die een belang heeft bij het handelen of nalaten van de beklagde tegen wie de klacht is gericht.

De klacht betreft een taxatierapport van verweerder, dat is opgesteld in opdracht van de (latere) koper en diens financier. Klagster heeft geen opdracht gegeven aan verweerder voor een taxatie. Evenmin is gebleken dat klagster eigenaar is of is geweest van het vastgoed. Uit het dossier is ook niet gebleken dat klagster anderszins bemoeienis heeft gehad of betrokken is geweest bij het vastgoed of het taxatierapport van verweerder.

Het tuchtcollege overweegt dat klagster niet in haar belang is getroffen door het handelen of nalaten van degene over wie geklaagd wordt. Klagster is geen opdrachtgever, heeft geen rechten of plichten met betrekking tot het onderhavige vastgoedobject en is niet anderszins in haar rechtstreekse belang getroffen door het door verweerder opgestelde taxatierapport.

Het algemeen belang is onvoldoende concreet om op grond van het reglement als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt. Uit het reglement volgt dat het opkomen voor het algemeen belang ten aanzien van het taxeren van vastgoed is voorbehouden aan NRVT.

Voorts wijst het tuchtcollege er nog op dat klagster pas op de hoogte is gekomen van het taxatierapport van verweerder na de verkoop van het vastgoed, zodat er geen causaal verband is tussen het afzien van het uitbrengen van een bod op het vastgoed en het taxatierapport van verweerder.

Onder deze omstandigheden kan klagster niet aangemerkt worden als belanghebbende, zodat zij niet-ontvankelijk moet worden verklaard in haar klacht.

Voor zover klaagster heeft aangevoerd dat de klacht het belang dient van de door haar ingeschakelde register taxateur, wordt opgemerkt dat het niet aan klaagster is om voor de belangen van deze taxateur op te komen. Het stond dan wel staat deze taxateur vrij zelf een klacht in te dienen of een melding te doen conform artikel 7 van de AGB ten aanzien van verweerder.

5. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klaagster NIET-ONTVANKELIJK.

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