

Dossiernummer: 20181128

Datum: 12 april 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster,

tegen:

B RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 28 november 2018 met het taxatierapport van verweerder d.d. 14 mei 2018;
- het bindend advies van de Geschillencommissie Recreatie van 13 november 2018;
- het verweerschrift van 22 januari 2019;
- aanvullingen op de klacht van 24 januari en 19 februari en 22 februari 2019 door en namens klaagster.

Tijdens de hoorzitting van 5 maart 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster voornoemd, vergezeld van haar broer;
- verweerder voornoemd.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 14 mei 2018 opgestelde taxatierapport van de recreatiewoning van klaagster, gelegen aan de [adres]. Dit taxatierapport heeft de taxateur opgesteld in opdracht van de eigenaar van dat recreatiepark.

Klaagster stelt dat de taxateur door middel van een A4'tje met een waardebepaling van haar recreatiewoning van € 20.000 ervoor verantwoordelijk is dat haar recreatiewoning binnen vijf jaar dient te worden afgebroken. Dat volgt uit de voorwaarden van het recreatiepark.

Klaagster vindt dat de waardebepaling onvoldoende is onderbouwd en de feitelijke situatie niet juist weergeeft. Zij twijfelt daarnaast aan de integriteit van de taxateur. Het stond haar niet vrij een andere taxateur te kiezen. Ook verbaasde het klaagster dat zij wel de taxatie contant diende af te rekenen, maar dat niet zij, maar de beheerder van het recreatiepark gold als opdrachtgever. Door dit alles heeft klaagster de woning voor een lage waarde moeten verkopen.

In haar aanvulling stelt klaagster dat er met haar gesproken is over een taxatierapport en dat zij daar ook voor betaald heeft. Zij heeft begrepen dat een waardebepaling gratis is en dat daar geen rechten aan kunnen worden ontleend.

3. Het verweer

Verweerder heeft in zijn schriftelijke verweer aangevoerd dat hij sinds 1985 werkzaam is als makelaar en de laatste jaren steeds meer taxaties heeft verricht. Hij heeft veel ervaring met recreatiewoningen. Voor de recreatiewoning van klaagster diende alleen een waarde bepaald te worden. Over marktwaarde is niet gesproken. Omdat het alleen om de opstellen gaat, gebruikt verweerder hiervoor geen modelrapport. Verweerder heeft er nooit bij stilgestaan dat dat volgens de regelgeving van NRVT niet meer was toegestaan. Verweerder merkt op dat hij ook bij gebruik van een modelrapport op dezelfde marktwaarde zou zijn uitgekomen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 5 maart 2019 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen 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 Wonen NRVT van 1 juli 2017;
- De Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV, van juli 2017;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 1 juli 2017.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een object waarvan klaagster eigenaar is, is klaagster aan te merken als belanghebbende en is zij ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege stelt vast dat het zeer summiere rapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT en internationale standaarden worden gesteld.

Zo is geen gebruik gemaakt van het voorgeschreven modelrapport, zijn de maten van het object niet in het rapport opgenomen, ontbreekt het doel van de taxatie, is niet vermeld wat de staat van onderhoud is, welke waarderingmethode is gebruikt en ontbreken de referentiepanden. Door het ontbreken van een onderbouwing is voor belanghebbenden, onder wie klagster, niet inzichtelijk waar de taxateur deze waarde op heeft gebaseerd.

Wat het belang van klagster betreft merkt het Tuchtcollege op dat klagster niet zelf de taxateur kon kiezen. Haar belang bij de getaxeerde waarde is groot, omdat deze volgens de regels van het recreatiepark bepalend is voor het voortbestaan van de woning. Dit belang van klagster is onvoldoende gewaarborgd door het ontbreken van een gedegen taxatierapport, waarin duidelijk uiteen is gezet hoe de taxateur tot de geschatte waarde is gekomen.

De taxateur heeft met het verkorte taxatierapport niet voldaan aan de regels ten aanzien van de zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 19 en volgende van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) en onder meer artikel 10.1 van het Reglement Wonen. Daarin is bepaald dat de taxateur het taxatierapport overzichtelijk en transparant inricht, zodat voor belanghebbende inzichtelijk is op welke wijze de geregistreerde taxateur tot zijn taxatie is gekomen. Daarbij neemt het Tuchtcollege in aanmerking dat de taxateur te kennen heeft gegeven dat hij bekend was met de regeling volgens welke de recreatiewoning bij een waarde van € 20.000,= of lager binnen vijf jaar afgebroken zou moeten worden.

De klacht ten aanzien van de inhoud van de taxatie is gegrond.

Dat de taxateur bewust de waarde zou hebben bepaald in het voordeel van zijn opdrachtgever, is onvoldoende gebleken. Ook de bezwaren tegen het niet verstrekken van een factuur en het niet kunnen kiezen van een eigen taxateur, treffen geen doel, omdat dit niet de taxateur valt te verwijten. De taxateur heeft voor zijn opdrachtgever, het recreatiepark, een factuur opgesteld.

De klachtonderdelen ten aanzien van de integriteit van de taxateur zijn ongegrond.

Het Tuchtcollege oordeelt dat de taxateur is tekortgeschoten in zijn verplichting een deugdelijk rapport op te maken, waarvan het Tuchtcollege de taxateur een ernstig verwijt maakt.

Gezien het voorgaande acht het Tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND.

Besluit tot oplegging van een BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 12 april 2019 door het Tuchtcollege NRVT.