

Dossiernummer: 210803

Datum: 17 december 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 30 juli 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 24 september 2021, met bijlage;

Tijdens de hoorzitting van 4 november 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 in persoon en gemachtigde mr. C.

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 van 28 juli 2021 van de woning aan [adres]. Klager is eigenaar van de woning.

De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

1. klager heeft vragen dan wel klachten over de waardering van het kantoor;
2. de garage is niet meegenomen als gebruiksoppervlakte;
3. de slordigheid van de woning heeft de waarde gedrukt.

Bovendien wenst klager nog nadere uitleg op zijn vraag waarom het object [adres] niet vergelijkbaar is.

3. Het verweer

Verweerder gaat puntsgewijs in op bovengenoemde klachtonderdelen.

1. nu het kantoor op diverse plekken in het rapport expliciet wordt genoemd, onder andere bij de SWOT analyse en bij de referentie-objecten, kan verweerder klager niet volgen op dit klachtonderdeel. De waardering van het kantoor is hiermee voldoende inzichtelijk gemaakt;
2. verweerder heeft hierbij gehandeld volgens de Branchebrede Meetinstructie Woningen. Conform die meetinstructie wordt de garage gerekend tot overige inpandige ruimte;
3. verweerder heeft vastgesteld dat de woning slordig gebruikt wordt en dit als zodanig opgenomen in het rapport. Klager heeft bevestigd in het rapport dat dit zo is, niet duidelijk is waarom verweerder hiermee klachtwaardig zou hebben gehandeld.

Het enkele feit dat de vastgestelde waarde klager tegenvalt betekent niet dat de waarde onjuist is ingeschat. Klager voert slechts vermoedens en feitelijke onjuistheden aan.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018;

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 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 stelt voorop dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de uitkomst van de waardering is denkbaar, maar de register-taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Zowel uit de klachtomschrijving als uit het aangevoerde ter zitting is het tuchtcollege met betrekking tot de drie klachtonderdelen niet gebleken van onvoldoende zorgvuldigheid. Daarom wordt de klacht ongegrond verklaard.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 17 december 2021 door het Tuchtcollege NRVT.