

Dossiernummer: 220210

Datum: 8 juni 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

klager

tegen

B. RT

register taxateur te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 13 februari 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 maart 2022, met bijlage;
- de foto's, zoals getoond ter zitting 12 mei 2022.

Tijdens de hoorzitting van 12 mei 2022 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.

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 de ex-echtgenote van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adres] d.d. 14 januari 2022.

Klager heeft een zestal klachtonderdelen aangevoerd tegen het rapport van verweerder:

1. *onjuiste taxatiewaarde*; deze staat niet in verhouding tot de eerder uitgevoerde taxaties, de aankoopwaarde en de sterke stijging van de huizenprijzen de afgelopen twee jaar;

2. *verkeerde referentiepanden*; er wordt gebruikt gemaakt van referentiepanden die verder weg liggen en in geen enkel referentie-object is sprake van gebruik voor de paardensport. Bovendien wordt geen gebruik gemaakt van het naastgelegen pand, dat recent verkocht is;
3. *onjuiste m²-prijs*; deze staat niet in verhouding tot de door verweerder gebruikte m²-prijs van de referentiepanden;
4. *foto's van de paardenstallen en de rijbak / buitenmanege ontbreken*; de in paardensport geïnteresseerde doelgroep wordt door verweerder buiten beschouwing gelaten;
5. *deskundigheid*; gezien het resultaat, waarbij verweerder de aankoopprijs, het potentieel voor paardenliefhebbers en het naastgelegen referentiepand buiten beschouwing heeft gelaten kan het niet anders dan dat verweerder ondeskundig heeft gehandeld;
6. *partijdigheid*; uit de klachtonderdelen 1 tot en met 5 blijkt dat verweerder enkel in het belang van de ex-echtgenote van verweerder heeft gehandeld.

3. Het verweer

Verweerder heeft puntsgewijs verweer gevoerd tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. de waarde is geen optelsom van de aankoopwaarde met daarbij de gedane investeringen. Het object is gekocht op de top van de markt, waarna de waarde gedaald is en vervolgens weer gestegen. De waarde is vastgelegd in een minnelijk overleg tussen verweerder en de taxateur van klager in het kader van de echtscheidingsprocedure. Dit was op verzoek van de advocaten van beide partijen;
2. verweerder is gespecialiseerd in Landelijk- en Agrarisch Vastgoed met tevens een inschrijving in de Kamer Wonen. Voor de onderbouwing kijken taxateurs naar de NVM-data base, thans Brainbay genoemd, en hierin kwam het object van de buurman niet voor. Ook het taxatierapport van de taxateur van klager noemt dit referentie-object niet. Overige opstallen zijn meegenomen in het rapport als externe ruimtes en op beeldmateriaal vastgelegd;
3. verweerder kent als geen ander de waarde van landbouwgrond in de omgeving. Feitelijk is hier sprake van een restperceel, ingesloten tussen uitlopers van een bosgebied en derhalve voornamelijk geschikt voor iemand die een paard wil houden. De gangbare waarde ligt op € 6,00 tot € 6,50 per m²;
4. de foto's, waarop wordt gedoeld, zijn opgenomen in het taxatiedossier; overigens worden dit soort objecten in de omgeving voldoende aangeboden en dit maakt het object niet uniek;
5. het betreft hier een herhaling van eerdere argumenten;
6. verweerder merkt op geen enkel belang te hebben bij de uitkomst van de waardering en derhalve niet in te zien waar hij partijdig zou hebben gehandeld. Mogelijk is de aankoopprijs van het object aan de hoge kant geweest.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 februari 2022;
- 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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed van 1 april 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 oktober 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, Landelijk Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-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 zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waarde 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.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan andere taxateurs bij klager zouden hebben aangegeven maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

De voornaamste klacht van klager richt zich op de keuze van de referentiepanden en specifiek het niet gebruiken van de woning van de burens als referentiepand. Het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. De regels schrijven niet voor dat de register taxateur dient te onderbouwen welke referentiepanden hij niet geschikt acht. Dit klachtonderdeel acht het tuchtcollege dan ook ongegrond.

Voorts wordt door klager gesteld dat verweerder door zijn gedrag de schijn van partijdigheid heeft opgewekt. Mede gelet op het verweer van verweerder heeft klager echter de gestelde schijn van partijdigheid onvoldoende onderbouwd. In het bijzonder kan uit de door klager gestelde (en door verweerder betwiste) gebreken in het rapport niet worden afgeleid dat verweerder partijdig was of tenminste de schijn van partijdigheid heeft gewekt. Ook dit klachtonderdeel is dus ongegrond.

De overige vier door klager aangevoerde feitelijke kritiekpunten, zoals weergegeven in de verschillende klachtonderdelen zijn door verweerder weerlegd in zijn verweer van 18 maart 2022. Nu ook hier door klager niet voldoende is onderbouwd waarom verweerder onjuist heeft gehandeld acht het tuchtcollege ook deze klachtonderdelen ongegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 8 juni 2022 door het Tuchtcollege NRVT.