

Dossiernummer: 22415

Datum: 27 oktober 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

hierna klaagster,

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 19 mei 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 22 juni 2022, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 6 oktober 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij was, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, verweerder in persoon aanwezig.

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 opgestelde taxatierapport d.d. 12 mei 2022 voor het object [adres]. Opdrachtgever is C. (ter attentie van A.) doel was (her)financiering.

In zijn algemeenheid is klaagster van mening dat verweerder bij het opstellen van zijn rapport is uitgegaan van onjuiste ken- en meetgetallen als gevolg waarvan de waarde van het object niet juist is vastgesteld. Door klaagster zijn een drietal klachtonderdelen aangevoerd:

1. verweerder heeft geen zorg gedragen voor de feitelijke correctheid van de kentallen van zijn meting. De m²-issue is hem reeds bij aanvang gemeld. Verweerder heeft het aan klaagster overgelaten informatie aan te leveren ten aanzien van een correcte NEN-meting;

2. verweerder heeft een slordig en foutief rapport opgeleverd waardoor het vertrouwen in de deugdelijkheid hiervan is verdwenen. De kengetallen in vastgoed zijn communicerende vaten en er zou een verband moeten zijn tussen de m²-prijs, het aantal m² en de waarde van het object, hetgeen hier niet het geval is;
3. verweerder heeft onvoldoende kennis van de kernwaarden van vastgoed en gaat onterecht uit van een huurprijs van € 2.250,- per maand. In zijn definitieve rapport heeft verweerder de hoeveelheid m² aangepast, zonder deze in de waardering te betrekken.

3. Het verweer

Verweerder voert verweer aan de hand van de bovengenoemde klachtonderdelen:

1. verweerder erkent in zijn verweerschrift - en bevestigt dit nogmaals ter zitting – dat verweerder een onjuist metrage had opgenomen. Verweerder maakt gebruik van het Flux-systeem dat automatisch gegevens inlaadt vanuit de BAG. De uitbouw was in de BAG niet verwerkt en daar komt de 60 m² vandaan. Verweerder is zich ervan bewust dat hij dit had moeten checken en had moeten aanpassen. Verweerder is echter bij het vaststellen van de waarde uitgegaan van de door hem zelf gemeten 75 m² en niet van 60 m² zoals door klagster wordt geïmpliceerd. Dit blijkt ook uit de gekozen referentiepanden;
2. klagster verwacht twee verschillende waardebegrippen, de waarde in verhuurde staat en de leegwaarde;
3. het taxatierapport is professioneel en vakbekwaam opgesteld, het is niet meer dan gebruikelijk bij de klant de benodigde stukken op te vragen. Openbare stukken worden door verweerder zelf opgevraagd. De opgenomen referenties zijn leegwaarde referenties. Het door klagster overgelegde nieuwe huurcontract acht verweerder niet marktconform.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 april 2021;

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagster is in haar hoedanigheid van (enig) aandeelhouder van C. zijnde opdrachtgever van de taxatie, voor welke BV zij tevens als contactpersoon optreedt aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is 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.

Klagster 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

In reactie op de klachtonderdelen, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder overwogen, dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.

In het rapport is volgens klaagster de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld, er is uitgegaan van onjuiste meet- en kengetallen. Klaagster voert aan dat verweerder uitgegaan is van een onjuist metrage en ten onrechte niet is uitgegaan van het door klaagster afgesloten huurcontract met een huurprijs van € 4.000,- per maand.

In zijn verweerschrift en ter zitting is door verweerder erkend dat een onjuist metrage is opgenomen echter dit metrage heeft niet gediend als uitgangspunt bij de vaststelling van de waarde. Nadat verweerder hierop is geattendeerd door klaagster heeft verweerder dit aan klaagster toegelicht en het metrage aangepast.

De overige door klaagster aangevoerde kritiekpunten voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 2 en 3 zijn door verweerder voldoende weerlegd in zijn verweerschrift en ter zitting. Het tuchtcollege acht klachtonderdeel 2 en 3 ongegrond.

Het tuchtcollege overweegt ten aanzien van klachtonderdeel 1 dat niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Verweerder had zorgvuldiger te werk kunnen gaan ten aanzien van het metrage. Van klachtwaardig gedrag waarvoor verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt is het tuchtcollege echter niet gebleken. Niet elke onvolkomenheid leidt tot de conclusie dat de reglementen geschonden zijn.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 27 oktober 2022 door het tuchtcollege NRVT