

Dossiernummer: 22430

Datum: 7 maart 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna 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 11 juli 2022, met bijlagen;
- uitstel verweer van 13 september 2022;
- het verweerschrift van 19 september;
- het herstelde verweerschrift van 7 oktober 2022;
- aanvulling door klager van 10 oktober 2022;
- aankondiging de heer C van 2 januari 2023;
- aanvulling door verweerder van 15 januari 2023.

Tijdens de hoorzitting van 25 januari 2023 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 en de heer C (kantoorgenoot), beiden 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 ziet op het door verweerder opgestelde taxatierapport d.d. 30 april 2021 van het object [adres]. Huurder heeft opdracht gegeven tot het opstellen van het rapport om daarmee een financieel uitgangspunt te hebben voor een eventuele aankoop. Klager heeft hiervan als eigenaar en verkoper van het object een kopie ontvangen. Klager heeft ook zelf een rapport op laten stellen door D. Tussen de beide rapporten bestaan grote verschillen. Klager heeft eerder een klacht ingediend tegen verweerder bij de NVM en is toen geattendeerd op de procedure bij NRVT. Klager verneemt graag of hij belanghebbende is in deze zaak.

Klager heeft met name bezwaar tegen de kwaliteit van het taxatierapport en heeft dit aan de hand van verschillende punten toegelicht:

1. er is sprake van grove fouten en tekortkomingen in het rapport, zoals over de looptijd van de huurcontracten, de huurwaarde, de kosten koper, de omschrijving als woonhuis etc. Voor de volledige opsomming wordt verwezen naar zijn brief van 25 mei 2022 aan de NVM;
2. het aantal m² zoals vermeld in het eerste rapport is onjuist. Verweerder neemt een deel van het object niet als m² 's mee in het rapport omdat dit deel in zo'n slechte staat is dat het eigenlijk alleen nog maar kan worden afgebroken. Aan de andere kant worden wel onderhoudskosten hiervoor opgevoerd en worden foto's opgenomen van dit deel.

Voorts stelt klager dat verweerder onprofessioneel heeft gehandeld. Klager heeft nauwelijks antwoord gekregen op de door hem aan verweerder gestelde vragen over het rapport; sterker nog: klager krijgt van verweerder de schuld van het feit dat er fouten zitten in het rapport omdat hij steeds met nieuwe gegevens zou zijn gekomen. Klager heeft echter juist gewezen op onjuistheden. Als gevolg van door klager aangedragen informatie is het rapport verschillende keren aangepast.

Tenslotte is klager van mening dat verweerder de procedure onnodig lang heeft gerekt en daarnaast getuigt het niet van zorgvuldigheid dat verweerder in eerste instantie een verkeerd verweerschrift aan leverde en dat door verweerder bezwaar werd gemaakt tegen de uitspraak in een procedure die nog moest worden gevoerd.

3. Het verweer

Verweerder voert verweer tegen de door klager ingebrachte klachtonderdelen. Verweerder is genoodzaakt geweest het rapport een aantal keer aan te passen omdat verweerder bij het opstellen van het rapport niet over alle informatie beschikte. Ook de opdrachtgever (huurder) had hier niet de beschikking over.

De eerste keer is het rapport aangepast op basis van nieuwe tekeningen op grond waarvan de uitbouw uiteindelijk wel is meegenomen en er een correctie is toegepast op herstel/ vervanging van de uitbouw. Aanvullend hierop - toen bleek dat de Vereniging van Eigenaren (hierna VvE) wel actief is en een deel van het onderhoud voor rekening van de VvE kwam - is een correctie toegepast met betrekking tot de exploitatiekostenberekening.

Het rommelige verloop van het hele proces is volgens verweerder voor een deel aan klager te wijten omdat deze met regelmaat met nieuwe c.q. andere informatie kwam ook nadat het rapport al was opgesteld.

De door D getaxeerde waarde is naar de mening van verweerder veel te hoog. Verweerder heeft naar eer en geweten getaxeerd en herkent zich niet in de klacht. Een berisping zou dan ook een te zware maatregel zijn

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 Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2020.

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 Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het object waar de taxatie betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op gedragingen van verweerder, 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.

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

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

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld. Er zaten grove fouten en tekortkomingen in het rapport, welke door verweerder steeds werden gecorrigeerd. Klager wordt nu verweten deze informatie te laat te hebben verstrekt. Ook kreeg klager geen reactie op door hem gestelde vragen over het rapport en heeft verweerder de onderhavige procedure onnodig lang gerekt.

In zijn verweerschrift en ter zitting is door verweerder gemotiveerd verweer gevoerd tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen.

Nu, gelet op de vraag van klager of hij belanghebbende is, hierover onduidelijkheid bestaat, overweegt het tuchtcollege op voorhand dat alleen een klacht kan worden ingediend als sprake is van enig redelijk belang. De aanduiding "belanghebbende" dient echter ruimer te worden opgevat dan uitsluitend de opdrachtgever. Het kan ook iemand zijn, die een belang heeft als eigenaar c.q. verkoper van het object, zoals in het onderhavige geval.

Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; dat wil zeggen of deze 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 en dat hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd. De door verweerder aan het object toegekende waarde toetst het tuchtcollege derhalve marginaal.

De in het rapport voorkomende onjuistheden en onvolkomenheden zijn door verweerder in het verloop van het taxatieproces gecorrigeerd, mede op basis van achteraf verkregen informatie van klager. Dit heeft geresulteerd in een rommelig en niet inzichtelijk rapport. Het tuchtcollege is van oordeel dat, nu verweerder niet voor het uitbrengen van het eerste rapport contact met de eigenaar heeft gezocht verweerder zich onvoldoende heeft ingespannen om te zorgen voor een goed onderbouwd en ook voor derden inzichtelijk rapport. Verweerder is hierin te weinig doortastend geweest. Van een professioneel handelend register taxateur mag meer worden verwacht. Verweerder heeft hiermee in strijd gehandeld met het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie.

Het tuchtcollege overweegt tot slot dat ter zitting is gebleken dat de communicatie tussen partijen bij de totstandkoming en aanpassing van het taxatierapport voor verbetering vatbaar was en dat verweerder, als de professionele partij, hier meer aandacht aan had kunnen en mogen besteden. Het tuchtcollege oordeelt echter dat op dit punt niet kan worden gesproken van klachtwaardig gedrag.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 7 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.