

Dossiernummer: 23556

Datum: 20 december 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. B.V., hierbij vertegenwoordigd door B.,

gevestigd te ,

klager

tegen

C. RT,

register taxateur,

gevestigd te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 augustus 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 oktober 2023.

Tijdens de hoorzitting van 24 november 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris aanwezig:

- vertegenwoordiger van klager alsmede D. (collega);
- verweerder alsmede E. (gemachtigde van verweerder).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

Klager huurde kantoorruimte in het pand gelegen aan de [adres]. Klager heeft de huur (buitengerechtelijk) beëindigd omdat zij, als huurder, heel veel overlast heeft ervaren vanwege de achterstand in onderhoud aan het pand. Dit heeft klager diverse malen gemeld aan de eigenaar maar deze heeft hier nooit iets aan gedaan.

Klager is door de eigenaar, F. BV, gedaagd in een rechtszaak vanwege de buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst, welke de eigenaar weigerde te accepteren. Omdat deze zitting al was gepland toen klager het taxatierapport d.d. 25 mei 2023 onder ogen kreeg was er voor klager weinig ruimte en tijd meer om hier iets tegen in te brengen. Het taxatierapport en de daarin opgenomen waarde is daarom van groot belang geweest in de procedure. Klager heeft toen geen andere mogelijkheid gehad dan de in de procedure voorgestelde schikking te accepteren als gevolg waarvan klager in plaats van drie maanden nog achttien maanden gederfde huur à € 30.000,- aan eigenaar diende te betalen. Dit bedrag is mede zo hoog omdat verweerder de waarde van het pand te hoog heeft vastgesteld.

Klager voert een drietal klachtonderdelen aan tegen het taxatierapport:

1. verweerder heeft verouderde normen gebruikt (EVS 2016) bij het opstellen van het taxatierapport;
2. verweerder heeft in zijn rapport gesteld dat er weliswaar nieuwe normen waren (EVS 2020) maar dat er geen Nederlandse vertaling van is en dat hij daarom de nieuwe normen niet kon gebruiken, hiermee heeft verweerder onjuiste informatie verstrekt aangezien deze normen vanaf maart 2021 in het Nederlands beschikbaar waren, bevestiging hiervan heeft klager ontvangen van NRVT;
3. door het gebruik van de oude normen en het daarmee niet meewegen van de duurzaamheidseisen, zoals deze zijn opgenomen in de nieuwe normen, alsmede een inconsistente weergave van de weging van de onderhoudstoestand van de kozijnen is door verweerder een te hoge waarde in geld en daarmee in huur vastgesteld. Ook heeft verweerder niet objectief en onafhankelijk opgetreden nu deze vóór uitvoering van de opdracht de beschikking had over de dagvaarding, die de eigenaar had laten opstellen.

3. Het verweer

Verweerder voert verweer tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. verweerder heeft uitdrukkelijk niet aangegeven dat hij de norm van EVS 2020 niet heeft toegepast en verweerder betwist ook dat zijn rapport niet voldoet aan deze norm. Verweerder heeft slechts aangegeven dat hij niet het model 2020 (aangezien dit nog niet beschikbaar was) maar het model van EVS 2016 aangepast 2017 als uitgangspunt heeft genomen voor zijn rapportage. Overigens is zijn rapportage op tal van punten uitgebreider dan deze modellen, zoals ook blijkt uit het rapport;
2. tot op heden is er geen model EVS 2020 beschikbaar waarop verweerder zich had kunnen baseren. Het meest recente model is het model van EVS 2016 / 2017, waarop verweerder zich heeft gebaseerd. Verweerder heeft hierover derhalve geen foutieve informatie verstrekt;
3. klager stelt weliswaar dat de waarde te hoog is vastgesteld maar heeft hiervoor geen enkel bewijs aangeleverd. Door verweerder wordt erop gewezen dat juist bij rijksmonumenten de duurzaamheid anders wordt gemeten. Verweerder wijst erop juist inzichtelijk te hebben willen maken dat door hem is geconstateerd dat sommige delen van de kozijnen slecht zijn, sommige matig en sommige redelijk, verweerder heeft dit in zijn rapport ook toegelicht. Van enige partijdigheid is verder geen sprake. Eigenaar heeft op geen enkele wijze gepoogd verweerder te beïnvloeden en verweerder is verder ook niet bekend met de eigenaar.

Verweerder verzoekt de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig vanaf 1 februari 2023.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk agrarisch Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Klager is als (voormalig) huurder van een ruimte in het object, waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren 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 daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft een klacht ingediend omdat verweerder gebruik zou hebben gemaakt van verouderde normen, hierover foutieve informatie heeft verstrekt en omdat als gevolg hiervan de waarde van het object te hoog is vastgesteld waardoor klager schade heeft geleden. Verweerder heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen deze klachtonderdelen.

De zaak spitst zich toe op de gebruikte normen. De register-taxateur is gehouden de toepasselijke normen te hanteren. Het is aan klager om bij het formuleren van een klacht of klachtonderdeel voldoende aan te geven en te onderbouwen, welke norm bij de taxatie door de taxateur niet of verkeerd is toegepast. Dat heeft klager niet gedaan. Klager gaat er kennelijk vanuit dat EVS 2020 meer aandacht vraagt voor energetische normen dan EVS 2016/2017. Daarmee is echter niet gegeven dat verweerder niet conform EVS 2020 bij zijn waardering in voldoende mate heeft meegewogen wat de energetische situatie van het pand is. Daarbij geldt in het bijzonder dat veel energetische maatregelen bij rijksmonumenten niet kunnen en/of mogen worden genomen.

Voor zover klager heeft bedoeld te stellen dat verweerder EVS 2020 onvoldoende heeft meegewogen bij de toestand van de kozijnen geldt ook op dat punt dat klager niet heeft aangegeven, op welke wijze verweerder daarbij dan tekort is geschoten en zou hebben gehandeld in strijd met de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid.

Er kan verwarring zijn ontstaan over het verschil tussen het gebruik van een model en het gebruik van normen, maar dat levert niet een voldoende relevant verwijt jegens verweerder op.

Alle klachtonderdelen zijn ongegrond.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 20 december 2023 door het Tuchtcollege NRVT.