

Dossiernummer: 24657

Datum: 9 januari 2025

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 26 september 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 november 2024, met bijlagen;

Tijdens de hoorzitting van 12 december 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder en gemachtigde 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 ziet op het door verweerder in opdracht van klager opgestelde taxatierapport van 29 maart 2022 met betrekking tot het appartement waarvan klager eigenaar is, gelegen aan de [adres]. Klager kan zich niet vinden in de door verweerder vastgestelde waarde van het object en voert ter onderbouwing van zijn standpunt de volgende klachtonderdelen aan:

1. verweerder heeft referentie-objecten gebruikt uit andere – beter onderhouden – woonblokken terwijl betere referentie-objecten voorhanden waren;
2. verweerder had het achterstallig onderhoud op moeten merken en vermelden in het rapport nu dit duidelijk op locatie zichtbaar was en wordt genoemd in het VVE-verslag van oktober 2021;
3. door verweerder is een te hoge marktwaarde vastgesteld.

Klager stelt door de door verweerder te hoog vastgestelde waarde schade te hebben geleden.

3. Het verweer

Verweerder voert gemotiveerd verweer tegen de klachtonderdelen:

1. de keuze van de referentie-objecten en het duiden van de verschillen en het inschatten van de marktwaarde hiervan, behoort tot het wezen van taxeren waarbij de taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft, zoals ook door het tuchtcollege eerder werd vastgesteld. Zowel de gekozen referentie-objecten alsook de gegeven toelichtingen ten aanzien van de onderbouwing van de marktwaarde, zijn zorgvuldig en transparant tot stand gekomen. Er is duidelijk verwoord waarom wel of juist niet sprake is van een vergelijkbare woning en ook wat het effect op de marktwaarde ervan is;
2. verweerder heeft de onderhoudstoestand vastgesteld en opgenomen (foto's) zoals deze in maart 2022 was. Er was sprake van een goede staat van onderhoud met inachtneming van het feit dat het een complex uit 1960 betrof. Er was op dat moment geen Meerjaren Onderhoudsplan ("MJOP") voorhanden en uit de VVE-stukken bleek niet dat er een concreet besluit was tot het doen van een extra bijdrage voor onderhoudskosten. Er werd in de notulen van de VVE wel gesproken over sparen voor toekomstig onderhoud, maar dat is gebruikelijk. Dat er nu wel een MJOP is betekent niet dat dit ten tijde van het opmaken van het taxatierapport meegewogen had kunnen worden;
3. zoals in het voorgaande reeds weergegeven was op het moment van het opstellen van het rapport geen andere VVE-informatie bekend dan die door verweerder is meegenomen, en ten aanzien van de referentiewoningen is duidelijk opgenomen waarom deze vergelijkbaar zijn met de getaxeerde woning. Ook de gehanteerde (model) berekening van de marktwaarde (in verhuurde staat) heeft verweerder uitvoerig toegelicht. Daarnaast is het indexeren van een taxatie uit 2020 naar de waarde in 2022 gewoonweg niet toegestaan.

Ten slotte wijst verweerder erop dat de koop op het moment van de aanvraag van de taxatie al was gesloten en dat het door klager ingebrachte tweede taxatierapport een andere doelomschrijving heeft en daarin wel het later opgestelde MJOP is meegewogen. Ook heeft klager het object gekocht met een lopende huurovereenkomst, die nog steeds doorloopt en waarin de huur sinds 2022 aanzienlijk is verhoogd. Niet duidelijk dus is waaruit de schade van klager bestaat.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2022.

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 stond geregistreerd in de Kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed 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 heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen 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 tuchtcollege stelt verder vast dat de opzet van het rapport goed is, maar merkt daarbij op dat het beter was geweest als verweerder wel een opmerking over de VVE had gemaakt en had opgenomen dat de MJOP ontbrak. Dat de financiële situatie niet goed was kan worden opgemaakt uit hetgeen wel van de VVE voorhanden was. Klager was bekend met deze stukken. Alles overziende is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder ten aanzien van enkele feitelijkheden zorgvuldiger te werk had kunnen gaan. Van een klachtwaardig handelen waarvan verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, is het tuchtcollege echter niet gebleken.

Het tuchtcollege verklaart de klacht daarom ongegrond.

Klager heeft tot slot nog gesteld dat hij als gevolg van het handelen van verweerder schade heeft geleden waarvoor hij schadeloos wil worden gesteld. Los van het feit dat deze kwestie niet specifiek onderdeel uitmaakt van de klacht geeft het Reglement Tuchtrechtspraak het tuchtcollege niet de bevoegdheid hierover te beslissen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 9 januari 2025 door het Tuchtcollege NRVT.