

Dossiernummer: 24669

Datum: 23 december 2024

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 25 oktober 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 november 2024;
- de aanvulling van klager van 13 november 2024

Tijdens de hoorzitting van 28 november 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij was, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, verweerder 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, in opdracht van de heffingsambtenaar van C., opgestelde taxatierapport van 26 mei 2023 met betrekking tot de woning gelegen aan de [adres]. Het taxatierapport is ingebracht in een gerechtelijke procedure rondom de WOZ-waardering van de woning van klager.

Klager is van mening dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT en voert terzake een drietal klachtonderdelen aan:

1. verplichte onderdelen uit het Model Taxatierapport woonruimte versie april 2018 zijn uit het rapport verwijderd dan wel ontbreken;
2. verweerder heeft niet de laatste versie van het model Taxatierapport woonruimte gehanteerd;
3. het rapport bevat fouten, onder meer met betrekking tot de afwerking van de overkapping en ook zijn in het rapport bij de locatie enkele door klager aangegeven kenmerken niet opgenomen, noch de referenties die klager heeft voorgesteld.

Meer specifiek stelt klager nog dat in strijd met artikel 6.1b van de Praktijkhandreiking WOZ in het rapport de volgende onderdelen ontbreken:

- de verklaring onafhankelijkheid;
- de verwijzing naar de opdrachtbrief;
- de bevestiging dat de taxatie conform de IVS/EVS standaard is;
- de bereikbaarheid;
- de lijst met de bronvermeldingen.

3. Het verweer

Verweerder voert gemotiveerd verweer tegen de aangevoerde klachtonderdelen:

1. verweerder heeft een aantal onderdelen verwijderd uit het Model Taxatierapport woonruimte om het rapport leesbaar te houden voor de rechtbank;
2. verweerder heeft per abuis inderdaad een oud Model Taxatierapport woonruimte gehanteerd en maakt hiervoor zijn excuus;
3. ten aanzien van de genoemde fouten merkt verweerder op dat de afwerking van de overkapping wat hem betreft niet van invloed was op de waarde, dat de mening van belanghebbende ten aanzien van de locatie naar voren dient te worden gebracht in de procedure bij de rechtbank en dat alleen referenties meegenomen kunnen worden in de waardering, die verkocht zijn.

Verweerder heeft geconcludeerd dat wat hem betreft de WOZ-praktijk te ver af staat van de regels van NRVT en heeft zich in dat kader uit laten schrijven.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT geldend vanaf 1 januari 2022;
- de Praktijkhandreiking WOZ geldend in 2023.

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 WOZ 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 vallen.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Allereerst overweegt het tuchtcollege dat bij het opstellen van een taxatierapport WOZ, hetgeen noodzakelijk is in geval van een gerechtelijke procedure over de WOZ-waarde, de Praktijkhandreiking WOZ van toepassing is. In artikel 6 van de Praktijkhandreiking is opgenomen aan welke voorwaarden het rapport moet voldoen. In bijlage 1 behorende bij dit artikel is opgenomen welke onderdelen minimaal moeten worden opgenomen in het taxatierapport. Anders dan waarvan partijen in de correspondentie lijken uit te gaan, bestaat er geen model Taxatierapport WOZ.

Het tuchtcollege stelt vast dat nu er geen sprake is van een model Taxatierapport WOZ een taxateur in principe gebruik kan maken van ieder beschikbaar model taxatierapport, mits de onderdelen genoemd in Bijlage 1 van de Praktijkhandreiking WOZ hierin zijn opgenomen. Het gebruiken van een verouderd model Taxatierapport woonruimte en het schrappen van onderdelen hieruit is op zich dan ook niet klachtwaardig.

Voor het overige overweegt het tuchtcollege dat:

- de objectomschrijving en locatie-beoordeling in het rapport zijn opgenomen en dat deze verder ter beoordeling aan de rechtbank zijn en niet aan het tuchtcollege;
- het tuchtcollege verweerder kan volgen in zijn verweer dat alleen objecten welke reeds verkocht zijn meegenomen kunnen worden als referentie-object;
- op diverse plekken in het rapport wel bronvermelding is opgenomen (zoals bijvoorbeeld G1 geraadpleegde info kadaster en 3A geraadpleegde info fundering) en de bronvermelding derhalve niet ontbreekt;
- de objectiviteit en onafhankelijkheid door verweerder afdoende zijn toegelicht ter zitting, waar hij heeft aangegeven heel bewust alleen voor gemeenten/overheid op te treden en hij met de opdrachtgever van dit rapport een algemene overeenkomst voor zijn dienstverlening heeft gesloten;
- de Praktijkhandreiking WOZ een nadere uitleg en invulling aan de regels uit EVS en IVS geeft;

Het tuchtcollege ziet derhalve geen aanleiding verweerder te verplichten, de zaken die klager naar voren brengt, in het rapport op te nemen dan wel verder uit te werken en verklaart de klacht mitsdien in al zijn onderdelen ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 23 december 2024 door het Tuchtcollege NRVT.