

Dossiernummer: 22403

Datum: 12 september 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

klager,

wonende te [plaats],

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 25 april 2022, aangevuld op 17 mei 2022 met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 juni 2022;
- de aanvullende reactie van klager van 22 en 23 juni 2022;
- het bericht schriftelijke afhandeling van 1 juli 2022;
- de reactie van klager van 13 juli 2022, met bijlagen.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 13 april 2022 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot een recreatiewoning. Klager is mede-eigenaar van de woning. Zijn voormalige partner heeft de opdracht tot de taxatie gegeven.

Verweerder heeft de recreatiewoning gewaardeerd op een marktwaarde van € 65.000,00.

Klager stelt dat de ingebrachte referentieobjecten uit 2016 en 2017 zijn, dus behoorlijk gedateerd, en niet de huidige waarde van recreatiewoningen in Nederland vertegenwoordigen. Daarnaast is één van de referentieobjecten een geschakelde bungalow op een beperkte kavel grond, die niet vergelijkbaar is met de getaxeerde recreatiewoning. Vergelijkbare woningen in andere parken vertegenwoordigen volgens klager een aanzienlijk hogere waarde.

Verder voert klager aan dat de WOZ-waarde al in 2020 op € 78.000,00 was vastgesteld, wat volgens hem enige indicatie geeft dat de door verweerder vastgestelde waarde niet klopt. Ook vermeldt klager dat al in 2018 een bod van € 72.000,00 op de recreatiewoning is gedaan en inmiddels heeft zijn ex-

partner laten weten dat ze de woning wil verkopen en dat de vraagprijs € 120.000,00 zal zijn. Klager heeft een overzicht van andere in [provincie] via [naam] Makelaardij te koop aangeboden recreatiewoningen overgelegd, waaruit volgens hem ook blijkt dat de vastgestelde waarde van het getaxeerde object te laag is.

Tot slot stelt klager dat de afgelopen twee jaar de nodige energiebesparende voorzieningen zijn getroffen. Zo zijn de spouwmuren en de vloer geïsoleerd en is de CV ketel vervangen door een HR ketel. Het dak is volledig geïsoleerd en voorzien van nieuwe pannen. De ramen en buitendeuren zijn vervangen door kunststof kozijnen en voorzien van HR glas. De totale kosten van deze voorzieningen was ruim € 20.000,00. Over deze energiebesparende voorzieningen wordt in het taxatierapport beperkt gesproken en de nodige informatie daarover lijkt te ontbreken.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij het park waarin de recreatiewoning is gelegen goed kent. Het gewaardeerde object betreft een oudere, eenvoudige, recreatiewoning, die, gezien de grootte, uitvoering en ouderdom, niet meer door de organisatie van het park in de verhuur is opgenomen. Permanente bewoning is niet toegestaan, en het park is niet te vergelijken met een park van bijvoorbeeld [naam]. De infrastructuur was ten tijde van de waardering duidelijk verouderd. De oudere woningen worden dan ook veelal slechts voor de grondwaarde verkocht aan de organisatie die de grond gebruikt voor nieuwbouw.

Dat recent is geïnvesteerd in energiebesparende voorzieningen heeft niet dezelfde invloed op de waarde als bij gewone woningen, aangezien permanente bewoning niet is toegestaan en veelal in de koudere periodes geen gebruik van de recreatiewoning wordt gemaakt.

De andere recreatiewoningen waar klager naar verwijst zijn volgens verweerder niet te vergelijken met het getaxeerde object. Het betreffen modernere woningen die liggen in een park met veel meer recreatieve voorzieningen.

4. De hoorzitting

Partijen hebben laten weten dat de klacht zonder mondelinge behandeling kan worden afgedaan. Een hoorzitting heeft dan ook niet plaatsgevonden.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 11 januari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als mede-eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

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

Verweerder heeft bij de vaststelling van de waarde kennelijk het gemiddelde genomen van de waarde van de twee referentieobjecten uit 2016 en 2017. Bij referentieobject 1, waarvan de verkoopprijs op 10 juli 2017 € 55.000,00 was, heeft verweerder geen gecorrigeerde verkoopprijs berekend, en ook niet uitgelegd waarom hij dat niet heeft gedaan, terwijl hij dat bij referentiewoning 2 (verkocht op 1 april 2016) wel heeft gedaan (waarbij hij uitkwam op € 75.000,00). Het taxatierapport is op dit punt daarom onvoldoende zorgvuldig en transparant. De klacht die hierop betrekking heeft, is gegrond.

Het is verder aan de taxateur om te bepalen welke referentieobjecten hij selecteert, zolang hij in het rapport motiveert dat en in hoeverre de gekozen referentieobjecten vergelijkbaar zijn met het getaxeerde object. Dat heeft verweerder in voldoende mate gedaan. De klacht is dan ook niet gegrond voor zover deze inhoudt dat verweerder van verkeerde referentieobjecten is uitgegaan.

Evenmin volgt het tuchtcollege klager in de stelling dat de WOZ-waarde een indicatie is dat verweerder de waarde op een te laag bedrag heeft vastgesteld. De WOZ-waarde wordt op geheel andere wijze bepaald dan de vaststelling van de marktwaarde door een taxateur bij de uitoefening van een professionele taxatiedienst. Beide waardebegrippen zijn niet met elkaar te vergelijken.

Met betrekking tot de energiebesparende voorzieningen overweegt het tuchtcollege dat deze wel zijn vermeld in het rapport (onder H, punt 1b), zij het dat verweerder uitgaat van een CV combi-ketel terwijl een HR-ketel is geplaatst. In het verweerschrift heeft verweerder toegelicht waarom de invloed op de waarde van deze voorzieningen beperkt is, echter een dergelijke toelichting ontbreekt in het rapport.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Verweerder heeft op onderdelen onvoldoende voldaan aan het in artikel 12 van de Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde vereiste van zorgvuldigheid en transparantie. Gelet op de aard en omvang van de klachtwaardige gedragingen zal het tuchtcollege de maatregel van waarschuwing opleggen.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND en gedeeltelijk ONGEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 12 september 2022 door het tuchtcollege NRVT.