

Dossiernummer: 20180305
Datum: 9 augustus 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

De familie A en A B.V.,
gevestigd te [plaats],
klagers,

tegen:

B RT,
register taxateur,
gevestigd te [plaats],
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 5 maart 2018;
- de e-mail van klagster van 16 april 2018, houdende een aanvulling op de klacht;
- het verweerschrift van 18 juni 2018.

Tijdens de hoorzitting van 12 juli 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer A en mevrouw A;
- de heer B RT.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 19 december 2016 uitgebrachte concept taxatierapport met betrekking tot de vrijstaande woning van klagers.

Klagers stellen dat het concept rapport niet bruikbaar was omdat de waarde veel te laag getaxeerd is. Verweerder heeft de waarde van het (agrarisch) object slechts op € 365.000,00 getaxeerd, waarvan € 120.000,00 voor het woonhuis. Andere taxateurs hebben het vastgoedobject naar opvatting van klagers op een meer realistische en bruikbare waarde geschat van € 450.000,00 tot 589.000,00.

In de naaste omgeving van de woning van klagers zijn vergelijkbare objecten verkocht voor ongeveer deze bedragen of hoger, aldus klagers.

Verder klagen klagers erover dat verweerder het taxatierapport ten onrechte, zonder hun toestemming, in de openbaarheid heeft gebracht. Dit is gebleken toen de bank, waar klagers de bedrijfsfinanciering hadden lopen, vroeg waarom klagers het rapport van verweerder niet hadden ingebracht.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat het door hem getaxeerde object een professionele paardenhouderij met dienstwoning onder een agrarische bestemming betrof. Verweerder heeft het dan ook de huidige agrarische bestemming in acht genomen. De andere, hoger getaxeerde objecten, waarnaar klagers verwijzen hebben een woonbestemming en dat is van invloed op de waarde.

Verweerder ontkent verder dat hij het taxatierapport ten onrechte in de openbaarheid heeft gebracht. Op verzoek van klagers zelf heeft hij over een en ander contact gehad met de bank, zo stelt hij.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 12 juli 2018 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT, vastgesteld op 4 mei 2016;
- het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed NRVT, vastgesteld op 19 november 2015;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB), vastgesteld op 19 november 2015.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van het in eigendom aan klagers toebehorende vastgoed zijn klagers aan te merken als belanghebbenden en zijn zij in zoverre onvankelijk in hun klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het bezwaar van klagers is dat verweerder het object te laag heeft getaxeerd in vergelijking met andere objecten in de omgeving. Klagers gaan er hierbij echter aan voorbij dat de woning deel uitmaakt van een object dat een agrarische bestemming heeft. Tijdens de hoorzitting hebben zij ook verklaard dat het de bedoeling was om het agrarische bedrijf voort te zetten en dus dat de bestemming niet gewijzigd zou worden.

Wat klagers echter wilden is dat de woning getaxeerd werd als een object met de bestemming wonen, zodat de waarde hoger zou uitvallen. Terecht heeft de taxateur dat niet gedaan. Van schending van enige regelgeving is hierbij niet gebleken.

Dat verweerder het concept taxatierapport verder ten onrechte en zonder toestemming van klagers in de openbaarheid heeft gebracht is niet vast komen te staan. Ter hoorzitting heeft verweerder dit ontkend. Hij heeft daarbij gesteld dat hij zelfs op verzoek van klagers met de bank contact heeft opgenomen. Klagers hebben dit beaamd, zij het dat het contact met de bank naar hun mening vóór het uitbrengen van het rapport is geweest. Hoe een en ander precies is verlopen, is tijdens de hoorzitting niet duidelijk geworden. Het tuchtcollege heeft echter niet vast kunnen stellen dat verweerder op dit punt een (gedrags)regel heeft overschreden.

Gelet op het bovenstaande is de klacht ongegrond.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 9 augustus 2018 door het tuchtcollege NRVT.