

Dossiernummer: 20180425
Datum: 1 november 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de heer en mevrouw A.,
wonende te [plaats],
klagers,

tegen:

B REV 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 2018;
- de ondertekende klacht (ontvangen op 2 mei 2018), met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 mei 2018, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 21 september 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A voornoemd (klager), bijgestaan door de heer C RT;
- B voornoemd (verder te noemen: de taxateur), bijgestaan door mr. D, en E RMT RT.

De klacht is tegelijkertijd behandeld met de klacht van klagers tegen E met dossiernummer 20180425b.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur op 9 november 2016 opgestelde taxatierapport en houdt in dat, in afwijking van het vermeldde in het taxatierapport, het door klagers gekochte pand niet voldoet aan de eisen voor hotelexplotatie. Verder klagen klagers erover dat zowel de taxateur als E niet heeft gereageerd op een lijst met opmerkingen en vragen naar aanleiding van het taxatierapport.. Deze klacht is gelijklopend aan die in dossier 20180425b, gericht tegen E, die op het rapport van de taxateur een plausibiliteitsverklaring heeft afgegeven.

3. Het verweerschrift

De taxateur voert aan dat hij in het taxatierapport bij de publiekrechtelijke bestemming heeft opgenomen "Wonen, pension toegestaan". Dit was volgens hem ook juist, want hij heeft tijdens een telefoongesprek op 31 oktober 2016 met de gemeente vernomen dat de huidige activiteiten (gebruik als Bed & Breakfast) werden en zouden worden gedoogd. Hij mocht op deze toezegging vertrouwen. Verder heeft de taxateur gesteld dat hij de vragen van klagers over het taxatierapport wel degelijk heeft beantwoord.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 21 september 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 van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 19 november 2015 (AGB);
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 19 november 2015.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het afgeven van de plausibiliteitsverklaring werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klagers zijn als eigenaar van het pand waarop de taxatie van 9 november 2016 betrekking heeft aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed. Nu de taxateur geregistreerd is als register taxateur en er over hem is geklaagd in het kader van werkzaamheden waarop de AGB van toepassing zijn, vallen deze gedragingen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klagers zijn 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

Het Tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur met het opnemen van de bestemming "wonen, pension toegestaan" de op dat moment juiste situatie heeft weergegeven. In dit verband acht het Tuchtcollege het aannemelijk dat een ambtenaar van de gemeente aan de taxateur telefonisch heeft meegedeeld dat het gebruik als pension werd en zou worden gedoogd, alleen al vanwege het feit dat het pand al lange tijd als pension in gebruik was. De taxateur mocht op deze mededeling van de gemeente afgaan. De e-mail van 5 juni 2018, die klagers tijdens de hoorzitting hebben overgelegd, maakt dit niet anders. Hierin staat namelijk slechts dat uitlatingen over gedogen niet per mail zijn gedaan. Dit laat onverlet dat dergelijke mededelingen wel telefonisch kunnen zijn gedaan. Het Tuchtcollege overweegt hierover dat het beter was geweest als de taxateur in zijn rapport melding had gemaakt van het telefonische contact met de gemeente, maar dat er op dit punt geen sprake is van klachtwaardig gedrag.

Een verdere onderzoeksplicht rustte niet op de taxateur. Deze taak was weggelegd voor de aankopend makelaar die klagers in de arm hadden genomen. Verder begrijpt het Tuchtcollege uit hetgeen tijdens de hoorzitting is besproken dat het gebruik als pension wel degelijk wordt toegestaan, mits een aantal aanpassingen aan het pand wordt uitgevoerd. Ook op dit punt had de taxateur geen onderzoeksplicht. Klagers waren hiervan voor het sluiten van de koopovereenkomst op de hoogte en hebben hierover ook onderhandeld met de verkoper.

Klagers hebben tijdens de hoorzitting nog nadere klachten over het taxatierapport geuit, maar deze klachten hielden geen verband met de door klagers ingediende schriftelijke klacht. Verweerder heeft zich niet op deze nadere klachten kunnen voorbereiden.

Het Tuchtcollege laat de nadere klachten daarom buiten beschouwing en zal alleen oordelen over de inhoud van de klacht zoals verwoord in de brief van 25 april 2018. Over deze klacht heeft de taxateur zich schriftelijk uit kunnen laten en over de andere, eerst ter hoorzitting aan de orde gestelde punten, niet.

Dat de taxateur verder geweigerd heeft vragen van klagers te beantwoorden, zoals klagers in hun beroepsschrift stellen, is het Tuchtcollege niet gebleken.

Op grond van het bovenstaande moet de klacht ongegrond worden verklaard.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gewezen op 1 november 2018 door het Tuchtcollege NRVT.