

Dossiernummer: 20180918

Datum: 28 februari 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Bungalowpark

gevestigd te Z,

klaagster,

tegen:

B RT,

register taxateur,

gevestigd te Y,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- De klacht van 17 september 2018;
- Het taxatierapport van 21 augustus 2018;
- De reactie van verweerder van 29 november 2018.

Tijdens de hoorzitting van 30 januari 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- [naam] voornoemd;
- [naam] RT voornoemd.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 21 augustus 2018 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot een recreatiewoning aan de [adres]. Deze recreatiewoning is gelegen op het terrein van Bungalowpark [naam]. Het bedrijf is blooteigenaar van de kavel waarop de recreatiewoning is gelegen.

Klaagsters voeren aan dat sprake is van een afwijking van de geschatte waarde van meer dan 30% van het gemiddelde in dezelfde tijdsperiode als die van de door verweerder gekozen referentiepanden. Verweerder heeft de recreatiewoning gewaardeerd op € 100.000.

Bij de klacht hebben klaagsters een overzicht gevoegd, waaruit een gemiddelde verkoopprijs van de recreatiewoningen op hun terrein blijkt in diverse jaren.

In 2018 was volgens klaagsters sprake van een gemiddelde koopsom van € 68.632 en in 2017 van € 83.800.

Ook verwijten klaagsters verweerder dat hij niet is verschenen op een afspraak om een toelichting te geven.

3. Het verweer

Verweerder acht klaagster geen belanghebbende. Verweerder heeft vervolgens aangegeven dat hij het taxatierapport heeft opgesteld in opdracht voor de eigenaars van de recreatiewoning. Klaagster is alleen eigenaar van de kavel. Verder verwijst verweerder naar het uitgebreid onderbouwde taxatierapport.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 30 januari 2019 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 Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld per 1 juli 2018;
- Het Reglement Kamers, vastgesteld per 1 juli 2018.

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.

De klacht heeft betrekking op de taxatie van een woning gelegen op het terrein van klaagster. Het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen.

Klaagster exploiteert een bungalowpark, waar de recreatiewoning is gelegen. Zij heeft ter zitting nader toegelicht dat zij een financieel belang heeft omdat de verkoop van de woningen plaatsvindt via klaagster. Zij heeft daarom belang bij realistisch ingeschatte marktwaarden van woningen op haar terrein.

In zoverre is klaagster aan te merken als belanghebbenden en is zij ontvankelijk in haar 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 Tuchtcollege overweegt dat de norm die het Tuchtcollege hanteert deze is van een redelijk handelend beroepsgenoot. Het Tuchtcollege kan niet vaststellen dat de taxateur deze norm heeft geschonden.

Ten aanzien van het klachtonderdeel dat de taxateur ten onrechte zou hebben aangegeven dat de waarde minder dan 15% afwijkt, wijst het Tuchtcollege op het volgende.

Deze vraag, opgenomen in onderdeel F. van het taxatierapport, betreft "soortgelijke objecten in de directe omgeving". Nu het hier gaat om een recreatiewoning in goede conditie, verkerend in een goede

staat van onderhoud, met een gebruiksoppervlakte wonen van 83m², dient de vergelijking te worden gemaakt met goed onderhouden recreatiewoningen met vergelijkbare grootte.

Klaagster vergelijkt dit echter met *alle* recreatiewoningen op haar terrein. Omdat de marktprijs niet meer dan 15% afwijkt van vergelijkbare recreatiewoningen in de omgeving, heeft de taxateur deze vraag terecht met NEE beantwoordt.

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Door klaagster is ook overigens onvoldoende onderbouwd dat de taxateur niet juist te werk zou zijn gegaan. De stelling dat de door de taxateur geschatte marktwaarde afwijkt van de gemiddelde verkoopprijzen in de afgelopen vijf jaar, gaat uit van een onjuiste vergelijking.

De taxateur heeft aangegeven dat hij bij het hanteren van de referentiepanden gezocht heeft naar de drie objecten die het meest overeenkomen met de te taxeren woning. Dat betrof een woning met een groter woonoppervlak dan gemiddeld, waarvan er slechts enkelen op het terrein te vinden zijn. Gezien diverse andere, door de taxateur in diens rapport benoemde en door klaagster niet bestreden, positieve kenmerken van de woning, was te verwachten dat de marktwaarde hoger zou uitkomen dan het gemiddelde.

Het Tuchtcollege kan de hoogte van de door een register taxateur geschatte waarde, alleen marginaal toetsen. De taxatie kan deze toets doorstaan.

Ook overigens voldoet het taxatierapport aan de eisen die door NRVT hieraan gesteld worden.

Gelet op het bovenstaande is de klacht ongegrond.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 28 februari 2019 door het Tuchtcollege NRVT.