

Dossiernummer: 20190105

Datum: 26 juni 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

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 4 januari 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 31 januari 2019;
- de reactie van klager op het verweerschrift van 9 maart 2019;
- de door klager op 1 mei 2019 ingediende aanvullende stukken;
- de op 8 mei 2019 aan klager doorgestuurde aanvullende stukken van verweerder;
- de e-mail van klager van 9 mei 2019, waarin hij bezwaar maakt tegen toevoeging aan het dossier van de door verweerder toegezonden stukken, omdat deze te laat zijn ingediend en er voor klager – zakelijk weergegeven – geen redelijke termijn meer is om inhoudelijk op deze stukken te reageren. Mocht het Tuchtcollege de stukken toch toelaten, dan verzoekt klager in deze brief uitstel van de hoorzitting met ten minste zes weken;
- de e-mail van het NRVT van 12 mei 2019, waarin wordt meegedeeld dat de zitting niet zal worden uitgesteld en dat klager ter zitting zijn bezwaar tegen de late toezending van de stukken kan toelichten;
- de e-mail van klager van 14 mei 2019, waarin hij verzoekt de zitting aan te houden in verband met force majeure (ziekte). Als bijlage bij deze e-mail is een attest gevoegd;
- de e-mail van het NRVT van 14 mei 2019, waarin staat dat de hoorzitting van 15 mei 2019 doorgaat, dat het jammer zou zijn als klager er niet bij kan zijn, maar dat op grond van het Reglement slechts de aanwezigheid van de register-taxateur vereist is. De aanwezigheid van de klager is gewenst, maar niet voorgeschreven.

Tijdens de hoorzitting van 15 mei 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig: verweerder, vergezeld door de heer C en mevrouw D. Klager is niet verschenen.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 7 september 2018 opgestelde taxatierapport met betrekking tot een 2 onder 1-kapwoning aan de [adres].

Klager stelt dat de taxateur ten onrechte in het rapport heeft opgenomen dat de woning is verhuurd. Het pand is illegaal gehuurd door de zoon van klagers zuster. De visie van klager was dat de vereffenaar de huur “met bekwame spoed” had moeten ontbinden en de verkoop op de vrije markt had moeten aanbieden. De vereffenaar hield vol dat de huur legaal was en dat het onroerend goed belast met huur op de boedelbeschrijving moest worden opgenomen. De taxateur is hier kennelijk in meegegaan, maar had de marktwaarde zonder huur moeten bepalen, aldus klager.

Klager voert verder aan dat de wanprestatie van verweerder betreft:

- De lage getaxeerde marktwaarde
- Die niet te verklaren is vanuit de WOZ
- En tevens niet te verklaren is uit de verkoopwaarde van het buurpand welke in 2017 is verkocht.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat aan hem een verhuurcontract is verstrekt en dat hij dit op grond van de regelgeving in het taxatierapport moest opnemen. Verder heeft hij betwist de marktwaarde van de woning op een te laag bedrag te hebben vastgesteld.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 15 mei 2019 gehouden hoorzitting is de klacht met verweerder 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 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Klager is erfgenaam van de overleden eigenaar van de woning. Klager is dan ook aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed.

Nu verweerder geregistreerd is als register taxateur en er over hem is geklaagd in het kader van werkzaamheden waarop de RGB van toepassing zijn, vallen deze gedragingen binnen de doelstelling van het 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.

Bezwaar tegen late indiening stukken door verweerder

Het Tuchtcollege verwierpt het bezwaar van klager tegen de late indiening van de aanvullende stukken door verweerder. Weliswaar zijn deze slechts een week voor de hoorzitting ingediend en dus na het verstrijken van de termijn van 10 dagen vóór de zitting, maar de stukken zijn niet dusdanig van aard en omvang dat klager in zijn processuele belangen is geschaad met deze late toezending. Klager had nog ruim een week de tijd om deze stukken te bestuderen.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege is van oordeel dat verweerder de omstandigheid dat de woning was verhuurd terecht in zijn rapport heeft overgenomen. Aan hem is een huurcontract verstrekt. Of deze huur in de ogen van de bank legaal of illegaal was doet voor de taxatie niet ter zake. Het was de plicht van verweerder om dit in zijn rapport op te nemen.

Ook voor het overige is niet gebleken dat verweerder de op de taxatie van toepassing zijnde regels heeft overschreden. Niet is vast komen te staan dat de door verweerder vastgestelde waarde niet klopt in relatie tot de WOZ-waarde en evenmin dat de taxateur onjuiste referentiepunten in zijn rapport heeft opgenomen. Verweerder heeft onder L. van het taxatierapport referentieobjecten toegevoegd, vervolgens onder P. modelmatige rapporten toegevoegd en aantal referenties komen overeen en zijn toegelicht.

Van klachtwaardig gedrag is dan ook geen sprake. Gelet daarop is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht ongegrond is.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 26 juni 2019 door het Tuchtcollege NRVT.