

Dossiernummer: 20180109

Datum: 19 april 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

mevrouw A,
wonende te [plaats],
klaagster,

tegen:

de heer 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 9 januari 2018;
- de e-mail van klaagster van 13 januari 2018, houdende aanvulling op de klacht, met bijlagen;
- het verweerschrift van 31 januari 2018.

Tijdens de hoorzitting van 27 maart 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mevrouw A;
- de heer B RT.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 27 december 2017 (mede) in opdracht van klaagster uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de woning van klaagster te [plaats].

Klaagster stelt dat het taxatierapport niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet. Verweerder is nog geen tien minuten in de woning geweest en hij heeft de woning veel te laag getaxeerd, op slechts € 248.000, terwijl de markt op het moment erg goed is. De aankoopprijs was in 2004 € 278.000 en in 2009 is de woning nog getaxeerd op € 290.000. Vergelijkbare huizen in de buurt staan voor veel hogere bedragen te koop dan het bedrag waarop verweerder heeft getaxeerd.

Volgens klaagster heeft verweerder ten onrechte bij de taxatie geen rekening gehouden met het vrije uitzicht voor en achter de woning en heeft hij ook niet meegenomen dat de keuken in 2016 is vernieuwd en dat kort voor de taxatie een nieuwe CV-ketel is geplaatst. Ook is er een marmeren vloer en vloerverwarming aanwezig en is het enige wat qua onderhoud goed moet worden bijgehouden het schilderwerk. Op vragen waarom de woning zo laag is getaxeerd reageerde de taxateur volgens klaagster boos.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij al 20 jaar taxaties zonder problemen uitvoert en dat hij zich niet herkent in de klacht van klaagster. Hij voert verder aan dat er sinds 2009 geen wijzigingen en modernisering in de getaxeerde woning zijn aangebracht. Volgens verweerder is de waarde op de juiste wijze vastgesteld.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 27 maart 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 van 4 mei 2016;
- het Reglement Wonen NRVT van 1 juli 2017.
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 1 juli 2017.

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 de woning waarvan klaagster (mede-)eigenaar is, is klaagster aan te merken als belanghebbende en is zij in zoverre 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

Uit de door verweerder geraadpleegde modelmatige rapporten (Midas en Ortec), ook rekening houdend met de betrouwbaarheidspercentages (96% bij model Ortec, waarbij wordt uitgekomen op een waarde van € 260.769), komt naar het oordeel van het tuchtcollege een marktwaarde van ongeveer € 260.000 naar voren. Verweerder heeft onvoldoende gemotiveerd waarom hij de woning desondanks slechts op een waarde van € 248.500 heeft getaxeerd. Hoewel verweerder tijdens de hoorzitting heeft aangevoerd dat de staat van onderhoud van de woning matig is en diverse onderdelen, waaronder de keuken en de badkamer, na 20 jaar wel aan vervanging toe zijn, blijkt dit geenszins uit het rapport, waarin staat dat het binnen- en buitenonderhoud goed is.

Daarbij heeft de taxateur, zo heeft hij ter hoorzitting ook erkend, ten onrechte geen rekening gehouden met de omstandigheid dat in 2016 een nieuwe keuken is geplaatst en dat kort voor de taxatie de CV-ketel nog is vervangen, waardoor sommige in het rapport opgenomen vragen niet volledig zijn beantwoord.

Dat klaagster de vernieuwingen bij de bezichtiging niet heeft gemeld, hetgeen overigens door klaagster is betwist, maakt dat niet anders. Van een taxateur mag worden verwacht dat hij dit tijdens de bezichtiging opmerkt dan wel dat hij hierover tijdens de bezichtiging vragen stelt. Ten aanzien van de installaties heeft verweerder overigens ter hoorzitting verklaard deze vrijwel nooit in zijn taxatierapporten te beschrijven, alleen bij instanties die hierom vragen.

Dit alles, en daarbij ook rekening houdend met de opmerking van verweerder in zijn rapport dat de huidige marktomstandigheden perfect zijn, maakt dat de waardering van de woning van klaagster niet op dusdanige wijze heeft plaatsgevonden dat voor klaagster en een derde, die met toestemming van de opdrachtgever het taxatierapport raadpleegt, inzichtelijk is op welke wijze de geregistreerde taxateur tot zijn taxatie is gekomen. Verweerder heeft het taxatierapport niet overzichtelijk en transparant ingericht, zoals artikel 10.1 van het Reglement Wonen en artikel 20 van de AGB voorschrijven.

Los van het bovenstaande is het tuchtcollege, gelet op de toon van het verweerschrift en de houding van verweerder ter hoorzitting, van oordeel dat de klantgerichtheid en klantvriendelijkheid van verweerder voor verbetering vatbaar is. Het tuchtcollege acht het niet onaannemelijk dat een deel van de ergernis van klaagster terug te voeren is op het gedrag van verweerder.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gegrond. De ernst van de gedragingen maakt dat het tuchtcollege over zal gaan tot het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

8. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

LEGT aan verweerder de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 19 april 2018 door het tuchtcollege NRVT.