

Dossiernummer: 20180613

Datum: 1 november 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT

register taxateur,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de e-mail van klager van 13 juni 2018, met bijlagen;
- de door klager ondertekende klacht van 27 juni 2018;
- het verweerschrift van 24 juli 2018.

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 (verder te noemen: klager);
- B RT (verder te noemen: de taxateur), vergezeld van zijn kantoorgenoot C RT.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur op 20 april 2018 in opdracht van klager uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de woning van klager in [plaats].

Volgens klager is het object te hoog getaxeerd. Hij stelt dat hij de taxateur er vooraf op had gewezen dat de woning deel uitmaakt van een rij van 9 "identieke" woningen, maar dat zijn woning, anders dan de andere, geen uitbouw heeft en zijn woning ook gelegen is naast een studentenwoning met 8 studenten. Over de studentenwoning heeft klager in het taxatierapport niets teruggevonden en hij had ook verwacht dat zijn woning ongeveer € 30.000,00 lager zou worden getaxeerd dan de andere woningen in verband met het ontbreken van de uitbouw. Hij vindt het vreemd dat zijn woning volgens het taxatierapport dezelfde waarde heeft als de twee referentieobjecten. Op vragen hierover heeft de taxateur geen bevredigende uitleg gegeven. De taxateur heeft geantwoord dat de in het rapport

genoemde verkoopprijzen van de twee andere woningen twee maanden achterlopen op de markt. Daarom moest een correctie van 5% plaatsvinden. Klager vindt dat de taxateur de gecorrigeerde prijzen waarvan hij zelf uitgegaan is in zijn rapport had moeten vermelden. Hij vermoedt dat de taxateur met zijn uitleg geprobeerd heeft om door hem in het rapport gemaakte fouten te verbloemen. Naar opvatting van klager kan de getaxeerde waarde aan de hand van het taxatierapport niet herleid worden.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat hij inderdaad gecorrigeerde verkoopprijzen aan de verschillende woningen heeft toegekend. Dat heeft te maken met de prijsstijging en andere factoren. Hij heeft verder de aanwezigheid van een studentenwoning naast de woning van klager niet als waardedrukkend beoordeeld, omdat het in [plaats] niet ongebruikelijk is om naast studenten te wonen en hem bij de bezichtiging van de woning niet is gebleken dat er sprake is van geluidsoverlast.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 21 september 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 15 juni 2017;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 1 juli 2017.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur 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 een object waarvan klager (mede-)eigenaar is, is klager aan te merken als belanghebbende en is hij in zoverre ontvankelijk in zijn klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van de taxateur 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

In artikel 13.4 van het Reglement Wonen is bepaald dat de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport een analyse moet maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie moet leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. Dit heeft de taxateur naar het oordeel van het Tuchtcollege onvoldoende gedaan. Veel overwegingen om de waarde van de woning van klager op een bepaald bedrag vast te stellen zijn niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd. Zo is er in het rapport niet toegelicht waarom de woning van klager dezelfde waarde heeft als de referentieobjecten, terwijl er verschil is in vloeroppervlakte en er naast de woning van klager een studentenwoning ligt. Ook de gecorrigeerde marktwaarde van de referentiewoningen heeft de taxateur in zijn rapport niet afdoende toegelicht. De toelichting die de taxateur achteraf op het taxatierapport heeft gegeven had al direct in het taxatierapport zelf moeten staan. Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt, wordt onduidelijkheid vermeden over de onderbouwing van de taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd.

Geconcludeerd moet dan ook worden dat, hoewel het Tuchtcollege het aannemelijk acht dat de taxateur de taxatie, gezien ook zijn toelichting, naar eer en geweten en met voldoende deskundigheid heeft uitgevoerd, hij in strijd heeft gehandeld met artikel 13.4 van het Reglement wonen, alsmede met artikel 10.1 van dat reglement, waarin staat dat de geregistreerde taxateur het taxatierapport overzichtelijk en transparant inricht, zodat voor de opdrachtgever 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.

Gelet op al het bovenstaande is het tuchtcollege van oordeel dat de klacht gegrond is. Aan de taxateur zal de maatregel van waarschuwing worden opgelegd.

8. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan de taxateur de maatregel van WAARSCHUWING op.

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