

Dossiernummer: 20181203

Datum: 30 april 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster,

tegen:

B RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerster.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 3 december 2018, aangevuld op 6 januari 2019 met bijlagen;
- het taxatierapport van verweerster van 3 december 2018;
- het verweerschrift van 6 maart 2019.

Tijdens de hoorzitting van 11 april 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster voornoemd, vergezeld van de heer C;
- verweerster voornoemd, met als gemachtigde de heer D.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerster in opdracht van klaagster opgestelde taxatierapport van 3 december 2018 van de woning van klaagster, gelegen aan de [adres].

Klaagster heeft kort samengevat tegen verweerster drie klachtonderdelen aangevoerd:

1. Verweerster heeft ten onrechte gesuggereerd dat klaagster een kamerverhuurbedrijf zou hebben.
2. Het taxatierapport bevat volgens klaagster een aantal feitelijke onjuistheden, suggestieve opmerkingen en tegenstrijdigheden met als uitkomst een veel te lage getaxeerde waarde. Klaagster wijst in dit verband onder meer op de omschrijving van de garage, die feitelijk dienst doet als praktijkruimte en op de aandacht voor de diverse keukenblokken in de woning. De fotoreportage in het rapport is volgens klaagster niet representatief voor de woning.

3. Ten onrechte is aangegeven dat de waarde van de woning meer dan 15% afwijkt van soortgelijke objecten.

Klaagster beschrijft in haar klacht hoe zij de woning door de jaren heen heeft gebruikt, waarbij klaagster, haar dochters en hun partners en (klein)kinderen in de woning verbleven. Klaagster ontkent dat sprake is van een kamerverhuurbedrijf.

3. Het verweer

Verweerster geeft aan dat zij een (financierings)taxatierapport heeft uitgebracht van de woning van klaagster in opdracht van klaagster.

Verweerster ontkent dat er sprake is van feitelijke onjuistheden die zouden hebben geleid tot een te lage taxatiewaarde. Verweerster heeft in het rapport de getaxeerde waarde onderbouwd en het rapport is ook door NWWI gevalideerd.

Verweerster heeft in het taxatierapport niet gesuggereerd dat er sprake is van een kamerverhuurbedrijf, maar heeft op goede gronden aangenomen dat gebruik van derden, gezien de indeling van de woning en de toelichting van klaagster, niet is uit te sluiten. Het woord kamerverhuur komt in het taxatierapport niet voor. In het rapport is juist opgenomen dat er géén indicatie is dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen.

Het is juist dat verweerster contact heeft opgenomen met NTS omdat zij de opdracht wilde teruggeven. Ter zitting heeft verweerster toegelicht dat zij na de inspectie van de woning geen goed gevoel had over haar contact met klaagster.

Omtrent de 15% afwijking ten opzichte van soortgelijke woningen, wijst verweerster op de onderbouwing in het taxatierapport. Verweerster heeft daarbij gewezen op de huidige afwerking van de woning en de indeling. Er is sprake van een te moderniseren en aan te passen woning, hetgeen het geconstateerde verschil verklaart. Hierbij wordt opgemerkt dat klaagster in haar klacht zelf aangeeft dat de woning in het voorjaar van 2019 verder zal worden afgewerkt.

Verweerster stelt dat de klacht daarom ongegrond zou moeten worden verklaard.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 11 april 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 van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Kamer van 1 juli 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerster 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 van klaagster in opdracht van klaagster, is zij aan te merken als belanghebbende en is zij ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweester in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat 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

Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel stelt het Tuchtcollege vast dat in het taxatierapport de term kamerverhuur niet voorkomt. In het rapport staat (onderdeel K) meermalen aangegeven dat klaagster in de woning woont en blijft wonen, en dat de woning niet geheel of gedeeltelijk bewoond wordt door derden.

In het rapport wordt opgemerkt dat klaagster heeft aangegeven dat zij boven de praktijkruimte geslapen heeft, zodat gebruik door derden niet uit te sluiten is. Nu klaagster in haar klacht is ingegaan op haar gebruik van de woning, door niet alleen klaagster, maar ook door haar dochters en haar kleinkinderen en hun (ex)partners, is de opmerking van verweester op zich niet onjuist.

De stelling van klaagster, dat hiermee een onjuiste suggestie wordt gewekt, kan het Tuchtcollege niet volgen.

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Dat het taxatierapport feitelijke onjuistheden zou bevatten, is het Tuchtcollege niet gebleken. Dat klaagster andere bewoordingen heeft gebruikt dan verweester heeft gedaan, zoals de term trapopgang voor beide trappen, maakt dat niet anders. De stelling dat verweester volgens klaagster ook teveel de nadruk legt op de keukenblokken, deelt het Tuchtcollege niet, nu de vermelding hiervan niet onjuist is. Verweester heeft daarbij de vrijheid hier haar eigen keuzes in te maken. Ook het aanduiden van de praktijkruimte als garage is feitelijk niet onjuist. Dat de fotoreportage volgens klaagster niet representatief is, miskent naar het oordeel van het Tuchtcollege dat de foto's in een taxatierapport een beeld moeten geven van de feitelijke situatie. De foto's zijn – anders dan foto's bedoeld voor een verkoopbrochure – niet bedoeld om de woning zo gunstig mogelijk te doen uitkomen en ook hierin heeft verweester de vrijheid haar eigen keuzes te maken. .

Het tweede klachtonderdeel is eveneens ongegrond.

Over de 15% afwijking kan het Tuchtcollege de onderbouwing van verweester in het rapport volgen. De indeling van de woning van klaagster is ongebruikelijk en daardoor minder courant, en verder dient de woning gemoderniseerd te worden, hetgeen effect heeft op de getaxeerde waarde. Dat verweester hierbij in strijd met de NRVT-regels zou hebben gehandeld, is niet gebleken.

Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 30 april 2019 door het Tuchtcollege NRVT.