

Dossiernummer: 20190129

Datum: 26 juni 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster,

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 28 januari 2019, met bijlagen;
- de door klaagster op 3 februari 2019 ingediende aanvullende stukken;
- het verweer van 15 maart 2019.

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:

klaagster;

verweerder, vergezeld van zijn kantoorgenoot, C.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 14 januari 2019 opgestelde taxatierapport met betrekking tot de aan klaagster in (mede-)eigendom toebehorende woning te [plaats].

Klaagster stelt het rapport op zeer onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen:

- in het rapport staan twee foto's die niet van de woning van klaagster zijn;
- er wordt gesproken over een overloop op de eerste etage die er niet is;
- er wordt gesproken over een garage van 18 m²: deze is de helft kleiner omdat een deel van de garage bij het huis is getrokken en er nu een luxe woonkeuken is;
- er wordt alleen gesproken over houten kozijnen, terwijl aan de achterkant van de woning kunststof kozijnen zijn geplaatst;
- er wordt in het rapport niet gesproken over de eigen oprit, de dubbele beglazing, de hardhouten vloer, plavuizen en de CV combi-ketel;
- de woning is vergeleken met woningen die een heel ander afwerkingsniveau hebben.

Klaagster voert verder aan dat zij overvallen is door de plotselinge komst van verweerder voor de taxatie en dat de rommelige staat waarin de woning zich toen bevond waarschijnlijk van negatieve invloed is geweest op de taxatie. Waar in 2017 door de toenmalige taxateur nog het predicaat “zorgvuldig gebruik” werd gegeven en het onderhoud en de bouwkundige staat als “goed” werd beoordeeld, is verweerder slechts gekomen tot “normaal gebruik” en “voldoende onderhoud”.

Na het rapport van de taxateur hebben de kopers van de woning, die ook de opdrachtgevers van de taxatie waren, de koopovereenkomst ontbonden, omdat verweerder de waarde van de woning op een veel lager bedrag heeft gesteld dan de overeengekomen prijs.

Klaagster is van mening dat verweerder ten onrechte niet is ingegaan op de bezwaren van klaagster tegen het rapport. Verweerder verschuilt zich ten onrechte achter het feit dat klaagster niet de opdrachtgever van de taxatie is geweest en dat hij op grond daarvan niet met haar hoeft te corresponderen.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat klaagster niet de opdrachtgever van de taxatie was en dat hij daarom niet gereageerd heeft op de klachten. Dit in verband met de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Verweerder erkent verder dat er wat slordigheden in het rapport terecht zijn gekomen. Al met al is hij echter van mening dat hij tot een goede marktwaarde is gekomen en dat hij de opdrachtgever heeft beschermd tegen een te hoge aankoopwaarde.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 15 mei 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 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.

Klaagster is als (mede-)eigenaar van de woning 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.

Klaagster is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Verweerder heeft de door klaagster genoemde onjuistheden in het rapport erkend. Daarbij heeft hij een aantal referentieobjecten in het rapport opgenomen die, zoals bijvoorbeeld de in het rapport opgenomen foto's al laten zien, qua staat van afwerking niet geheel vergelijkbaar zijn met de woning van klaagster. Verweerder had in het rapport moeten uitleggen waarom deze woningen desondanks als referentieobjecten kunnen worden aangemerkt. Dit klemte te meer gelet op het verschil tussen de door verweerder vastgestelde waarde (€ 250.000,00) en de uiteindelijke verkoopprijs (ongeveer € 300.000,00).

Verder rekent het Tuchtcollege verweerder aan dat hij, nadat klaagster de onjuistheden in het rapport had geconstateerd, geweigerd heeft dit met klaagster te bespreken. Verweerder heeft als verklaring op zijn herhaalde weigering om klaagster naar aanleiding van zijn taxatie te woord te staan een beroep gedaan op de AVG. Dit verweer verwerpt het Tuchtcollege. Van een behoorlijk handelende taxateur mag worden verwacht dat hij de eigenaar van een onroerende zaak, die door hem in opdracht van een derde, is getaxeerd, te woord staat indien daarom is verzocht en antwoord geeft op vragen die de eigenaar stelt. Dit klemmt te meer nu die vragen betrekking hadden op door de eigenaar geconstateerde feitelijke onjuistheden in het rapport. De AVG biedt daarvoor geen belemmering en verweerder heeft overigens ook niet onderbouwd welke bepaling in de AVG hem zou verhinderen de eigenaar van het getaxeerde object te antwoorden.

Gelet op het bovenstaande is sprake van meer dan een enkele tekortkoming of slordigheid zoals verweerder het zelf noemt. Verweerder heeft de in de gedragsregels vastgelegde fundamentele beginselen van professioneel gedrag, zorgvuldigheid en transparantie onvoldoende in acht genomen.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat de klacht gegrond is. De ernst van de gedragingen maakt dat aan verweerder de maatregel van berisping zal worden opgelegd.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op.

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