

Dossiernummer: 20190326

Datum: 15 augustus 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 25 maart 2019, met bijlagen;
- de namens klaagster ingediende nadere bijlagen bij de klacht;
- het verweer van 15 mei 2019, met bijlagen;
- de door klaagster op 28 juni 2019 toegezonden aanvullende informatie.

Tijdens de hoorzitting van 9 juli 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- C, gemachtigde van klaagster;
- verweerder.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 14 november 2018 opgestelde taxatierapport met betrekking tot een tussenwoning aan de [adres].

Klaagster stelt dat verweerder in zijn taxatierapport gegevens heeft verzwegen:

- volgens de opdrachtvoorwaarden van het NWWI mag de taxateur en het bedrijf waaraan hij verbonden is in de twee jaren voorafgaand aan de taxatie niet eerder betrokken zijn geweest bij de woning, bijvoorbeeld in verband met (advies over) de verkoop van de woning. Verweerder heeft in strijd met deze regel gehandeld want hij heeft eerder een verkoopadvies gegeven;
- vastgesteld is dat asbest in de woning aanwezig was. Dit was ook bij verweerder bekend. Desondanks heeft hij in zijn rapport opgenomen dat geen asbest in de woning aanwezig is;
- in de gebrekenlijst die aan de verweerder ter beschikking is gesteld staat dat in delen van de betonbalken van de fundering en in vloergedeelten van de verdiepingsvloer betonrot zit;
- er zijn nog meer gebreken die verweerder in zijn rapport niet heeft meegenomen, naar opvatting van klaagster om zo uit te komen op het bedrag van het eerder afgegeven verkoopadvies. Ten onrechte heeft verweerder geen acht geslagen op een rapport van de Vereniging Eigen Huis, dat hem eerder was toegestuurd, en heeft verweerder geweigerd tijdens de bezichtiging een pakketje aan te nemen, waarin dat rapport ook zat.

3. Het verweer

Verweerder voert aan:

- dat hij niet eerder betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van de woning. Wel is door zijn kantoor eerder een offerte afgegeven, maar hier is nooit op gereageerd en de offerte heeft dus nooit tot een opdracht geleid;
- dat het gelet op het bouwjaar van de woning niet is uit te sluiten dat asbest aanwezig is. Verweerder heeft daar echter geen onderzoek naar verricht en de aanwezigheid van asbest zou de taxatiewaarde ook niet hebben beïnvloed;
- dat hij geen bouwkundig onderzoek heeft verricht en (dus) ook de fundering niet heeft onderzocht;
- dat het rapport van de Vereniging Eigen Huis van 18 juli 2018 en een analyserapport van 12 oktober 2018 dat klaagster stelt te hebben overhandigd, hem niet bekend zijn. Hij heeft alleen de gebrekenlijst en een offerte van een aannemer gekregen;
- dat hem geen pakketje is aangeboden ten tijde van de taxatie.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 9 juli 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) vastgesteld 21 juni 2018;
- Het Reglement Definities NRVT vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Klager is 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 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 daarvan kennis te nemen.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Vast staat dat verweerder eerder, in maart 2018 een vrijblijvend verkoopadvies heeft gegeven. In juni van datzelfde jaar heeft een kantoorgenoot ook een vrijblijvend verkoopadvies en een offerte voor het verrichten van makelaarsdiensten uitgebracht. Een en ander heeft echter niet geleid tot een opdracht. Het ging om een vrijblijvende waardebeoordeling en niet om professionele dienstverlening. Verweerder heeft, door het daarna uitvoeren van een professionele taxatiedienst, niet in strijd gehandeld met de gedragsregels, waaronder artikel 11 van de RGB, dat betrekking heeft op de in acht te nemen objectiviteit en onafhankelijkheid. Wellicht was het beter geweest als verweerder zich terughoudend had opgesteld, aangezien het hier om een gevoelige kwestie ging, namelijk een taxatie van een woning die deel uitmaakt van een nalatenschap, doch van een klachtwaardig handelen is naar het oordeel van het Tuchtcollege geen sprake.

Verder is niet vast komen te staan dat, zoals klager stelt, aan verweerder andere gegevens - bijvoorbeeld het rapport van de Vereniging Eigen Huis - zijn verstrekt dan de gebrekenlijst en de offerte van de aannemer. Tegenover de betwisting van verweerder heeft klager geen feiten en omstandigheden aangevoerd die de juistheid van haar stelling op dit punt aannemelijk maken.

Dat verweerder diverse, in de aan hem verstrekte gebrekenlijst genoemde gebreken niet met name heeft genoemd, levert evenmin een klachtwaardig handelen op. Verweerder heeft in zijn rapport opgenomen dat de onderhouds- of bouwkundige staat van de woning in zijn algemeenheid "slecht" is, dat de staat van het buitenonderhoud slecht is en dat sprake is van achterstallig onderhoud. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud ten behoeve van de instandhouding van de woning bedragen echter niet meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde. Verweerder heeft hiermee, naar het oordeel van het Tuchtcollege, voldoende rekening gehouden met de staat van de woning zoals die ook uit de aan hem overhandigde gebrekenlijst naar voren komt.

Ook acht het Tuchtcollege niet klachtwaardig dat verweerder niet in zijn rapport heeft opgenomen dat asbest aanwezig is in de kruipruimte. Het was vollediger geweest als verweerder in zijn rapport had vermeld dat het, gelet op het bouwjaar van de woning, mogelijk is dat asbest aanwezig was - zoals verweerder ter hoorzitting ook heeft erkend - doch van een taxateur mag niet worden verwacht dat hij in het kader van de taxatie de ruimte onder de begane grondvloer inspecteert, tenzij er feitelijke aanwijzingen zijn die aanleiding geven voor een dergelijk (nader) onderzoek.

Gelet op al het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht ongegrond is.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 15 augustus 2019 door het Tuchtcollege NRVT.