

Dossiernummer: 20190221

Datum: 2 oktober 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

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 21 februari 2019, met bijlagen;
- de aanvulling op de klacht, van 26 maart 2019;
- het verweer van 29 april 2019, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 21 augustus 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in persoon;
- verweerder in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 14 december 2018 opgestelde taxatierapport met betrekking tot de woning van klager en zijn ex-partner in [plaats].

Klager voert aan dat in het rapport drie referentiewoningen worden genoemd in dezelfde straat als de woning van klager. De waarde van de woning van nummer 26 wordt aangehouden als vergelijkbare woningwaarde, omdat het woonoppervlak, 120 m², van die woning gelijk zou zijn aan het woonoppervlak van de woning van klager. Dit is echter niet juist. De woning van klager heeft, net als de twee andere referentiewoningen, een tweede verdieping en daardoor een woonoppervlak van 152 m². De taxateur weigert echter een en ander aan te passen.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij de eerste verantwoording aan de opdrachtgever, de ex-partner van klager, moet afleggen. De ex-partner heeft geen bezwaren geuit tegen het rapport.

Bij het uitwerken van de taxatie is verweerder uitgegaan van de plattegrondtekeningen om de gebruiksoppervlakte te berekenen.

Volgens de opvatting van de taxateur heeft klager geen informatie aangedragen waaruit moet worden afgeleid dat er onjuistheden in het rapport staan.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 21 augustus 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 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.

Klager is als mede-eigenaar van de getaxeerde 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 een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager 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 in zijn rapport opgenomen dat de gebruiksoppervlakte wonen van de woning van klager 120 m² is. Hij heeft als referentieobjecten drie woningen in dezelfde straat genomen, één met een gebruiksoppervlakte wonen van eveneens 120 m² (gecorrigeerde verkoopprijs € 250.000,00) en twee met een gebruiksoppervlakte van 152 m² (gecorrigeerde verkoopprijzen € 270.000,00 en € 275.000,00). De woning van klager heeft de taxateur gewaardeerd op € 250.000,00.

Volgens klager is het woonoppervlak van zijn woning 152 m² en heeft verweerder ten onrechte niet meegerekend dat er een tweede verdieping op de woning is. De woning is dan ook op een te laag bedrag getaxeerd, aldus klager.

Aan de hand van de tot het dossier behorende foto's heeft het Tuchtcollege geconstateerd dat de woning van klager, net als de beide referentieobjecten met een gebruiksoppervlakte wonen van 152 m² een dakopbouw heeft en dat het referentieobject met een gebruiksoppervlakte wonen van 120 m² geen dakopbouw heeft. Gelet daarop, en ook gelet op de plattegronden van de woning van klager, kan het naar het oordeel van het Tuchtcollege niet anders zijn dan dat verweerder ten aanzien van de woning van klager is uitgegaan van verkeerde maten. De referentieobjecten zijn voor het overige vergelijkbaar met die van klager. Weliswaar is de onderhoudssituatie en mate van luxe en doelmatigheid in de beide andere woningen als beter beoordeeld, doch dit is naar het oordeel van het Tuchtcollege in dit geval van ondergeschikt belang. Bij het aanhouden van de juiste maten zou verweerder dan ook tot een andere marktwaarde zijn gekomen.

Het Tuchtcollege rekent het de taxateur ook aan dat hij, ondanks de opmerkingen van klager naar aanleiding van zijn rapport, heeft geweigerd de gebruiksoppervlakte opnieuw te meten. Hij had in aanmerking moeten nemen dat ook klager belanghebbende is terzake het uitbrengen van deze taxatie.

Gelet op het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht gegrond is. Aan verweerder zal de maatregel van waarschuwing worden opgelegd.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING;

Deze uitspraak is gewezen op 2 oktober 2019 door het Tuchtcollege NRVT.