

Dossiernummer: 20190328

Datum: 3 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 26 maart 2019, met bijlagen;
- de aanvulling op de klacht, met bijlage;
- het verweer van 10 mei 2019.

Tijdens de hoorzitting van 10 september 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 is gericht tegen het door verweerder op 26 april 2016 opgestelde taxatierapport met betrekking tot de toen nog door klager te kopen woning in [plaats]. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van (hypothecaire) financiering.

De taxateur heeft in zijn rapport opgenomen dat de bestemming van het getaxeerde “wonen” is. Bij een in 2018 door een derde uitgevoerde taxatie is echter gebleken dat de bestemming al sinds 2010 “bedrijf” is.

Naar opvatting van klager heeft de taxateur een grove fout gemaakt, waardoor klager schade lijdt.

Ook heeft de taxateur een document bij het taxatierapport van 26 april 2016 gevoegd (een akte van levering en eigendomsbewijs) dat helemaal niet bij de woning van klager hoort.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij destijds onderzoek heeft gedaan naar de actuele bestemming van de woning op de website ruimtelijkeplannen.nl en dat toen de bestemming “wonen” was. Kennelijk is dit later gewijzigd of was het destijds onjuist op de website weergegeven. Voor de taxateur is dit laatste niet meer te traceren.

Volgens de taxateur is van schade aan de kant van klager geen sprake omdat de koopakte al voor het uitbrengen van zijn taxatierapport was ondertekend. Ook kan de bestemming volgens de taxateur gemakkelijk worden gewijzigd in “wonen”.

De taxateur erkent dat hij niet de juiste documenten bij het taxatierapport heeft gevoegd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 10 september 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 19 november 2015;
- Het Reglement Wonen van 19 november 2015.

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 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 is geregistreerd als register taxateur en is geklaagd over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van de taxateur onder 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

Vast staat dat de bestemming “bedrijf” van het getaxeerde object sinds 2010 niet is gewijzigd en dat dus ten onrechte in het taxatierapport is opgenomen dat de bestemming “wonen” is. De taxateur heeft niet aannemelijk gemaakt dat hem destijds onjuiste informatie is verschaft (via de website of op andere wijze) waar hij op mocht afgaan.

Ook heeft de taxateur als bijlagen bij het rapport een akte van levering en eigendomsbewijs gevoegd die betrekking hebben op een ander object.

Het Tuchtcollege is, gelet op het bovenstaande, van oordeel dat de taxateur zeer onzorgvuldig heeft gehandeld. Dat klager mogelijk geen schade heeft geleden door de fouten in het rapport, zoals de taxateur aanvoert, doet daar niet aan af.

De klacht is dan ook gegrond. Gelet op de ernst van de gedraging legt het Tuchtcollege de maatregel van berisping op.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gewezen op 3 oktober 2019 door het Tuchtcollege NRVT.