

Dossiernummer: 20190724
Datum: 14 november 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 24 juli 2019, met bijlagen;
- het verweer van 4 september 2019.

Tijdens de hoorzitting van 18 oktober 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster, vergezeld van haar vader;
- verweerder.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 6 januari 2019 opgestelde taxatierapport met betrekking tot de aan klaagster in (mede-)eigendom toebehorende woning te [plaats].

Klaagster stelt dat het rapport vele tegenstrijdigheden bevat.

- De waarde van de woning is niet juist ingeschat; het is onbegrijpelijk dat de woning in een stijgende markt in twee jaar in waarde verminderd is in plaats van gestegen;
- In het taxatierapport wordt aangegeven dat de waarde van de woning meer dan 15% afwijkt van vergelijkbare woningen. De woning zou compleet gerenoveerd moeten worden, terwijl uit het rapport nergens blijkt waarom groot onderhoud of een complete renovatie nodig is. In het rapport wordt zelfs aangegeven dat het onderhoud voldoende is. Ook zijn er geen gebreken vermeld in het rapport;
- Tevens stond in het rapport de naam van klaagster onjuist en werd ten onrechte vermeld dat klaagster nog in de woning woonde;
- De woning is vergeleken met woningen zonder inpandige garage, wat volgens klaagster een waardeverhogende factor is;

- Ook vermoedt klagster dat de taxateur de waarde van de woning in het voordeel van haar ex-partner heeft vastgesteld.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat de slechte staat van de woning de waarde drukt. Er is sprake van lekkage, waardoor diverse zaken in de woning in mindere staat zijn. Keuken, laminaat, kozijnen en badkamer zijn bruikbaar, maar dienen te worden vervangen.

Ten aanzien van de onjuiste naam, geeft verweerder aan dat klagster bij de eerste aanvraag zelf haar naam niet juist heeft opgegeven.

Omtrent de betaling van de factuur wijst verweerder erop dat klagster alleen opdrachtgever is, en niet samen met haar ex-partner, zodat niet volstaan kan worden met het betalen van de helft van de nota.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 18 oktober 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 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 verrichten van de taxatie als register-taxateur geregistreerd stond in het door NRVT gehouden register.

Klagster is als opdrachtgever en (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. Daarmee vallen deze gedragingen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klagster 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

Het Tuchtcollege stelt vast dat het taxatierapport van verweerder op een aantal punten innerlijk tegenstrijdig is.

Zo blijft in het rapport onduidelijk wat het gebruiksoppervlak wonen is. Dit wordt in het rapport afwisselend vermeld als 130m², onder meer in de meetstaat, en als 156m², onder L1.

Daardoor is de vergelijking met de referentiepanden eveneens onbetrouwbaar. In de vergelijking wordt gesteld dat de te waardenen woning kleiner is dan de referentiepanden, die een gebruiksoppervlak wonen hebben van resp. 140, 144 en 143m². Of de getaxeerde woning een groter of juist kleiner oppervlak heeft, is uit de toelichting van verweerder niet met zekerheid vast te stellen.

In het taxatierapport wordt aangegeven dat de waarde van de woning meer dan 15% afwijkt van soortgelijke woningen en compleet gerenoveerd moet worden (H 2 onder b.). Bij I 2 onder a. staat echter vermeld dat de onderhoudstoestand als voldoende wordt beoordeeld. Onder b. wordt opgemerkt dat er geen gebreken zijn geconstateerd die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. Ook wordt de woning normaal gebruikt (onder e.). Bij de waardeonderbouwing (L 1) in het rapport, wordt opgemerkt dat de woning "in goede conditie" is en sprake is van een normale onderhoudssituatie, normale luxe en normale kwaliteit.

Pas uit het verweerschrift is op te maken dat de taxateur de woning met € 50.000 heeft afgewaardeerd, omdat deze niet in goede staat zou zijn na een lekkage.

In het taxatierapport wordt van een lekkage geen melding gemaakt. Evenmin is een foto van het gebrek opgenomen. Hoe de taxateur bij deze afwaardering rekening gehouden heeft met de gemiddelde stijging van de marktwaarde in de afgelopen twee jaar, is het Tuchtcollege niet duidelijk geworden.

Het Tuchtcollege stelt vast dat het taxatierapport innerlijk tegenstrijdig is, daardoor tot niet onderbouwde conclusies wordt gekomen en niet zorgvuldig tot stand is gekomen.

Daarmee is het taxatierapport niet in overeenstemming met de fundamentele beginselen en zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in het RGB.

Daarnaast acht het Tuchtcollege het kwalijk dat verweerder in de klachtprocedure meermalen verwijst naar informatie van 'de wederpartij', waarmee hij doelde op de ex-partner van klaagster. Deze houding strookt niet met de onpartijdigheid die van een register-taxateur verwacht mag worden.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat de klacht gegrond is. De aard en 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 14 november 2019 door het Tuchtcollege NRVT.