

Dossiernummer: 20190611
Datum: 23 december 2019

UITSPRAAK
Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V.,
Gevestigd 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 11 juni 2019, met als bijlage het taxatierapport van 26 maart 2019;
- het verweerschrift van 2 september 2019, met bijlagen;
- aanvullende stukken van klaagster d.d. 9 november 2019.

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

- verweerder, in persoon.

Klaagster is met bericht van verhindering, niet verschenen.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van verweerder van 26 maart 2019 van [adres]. Klaagster verwijt de taxateur dat deze de taxatie onzorgvuldig heeft verricht; zich niet verdiept heeft in de stukken die hem ter hand zijn gesteld; voorbijgegaan is aan de herbouw van de woning en aan de omstandigheid dat de woning geheel is geïsoleerd en voorzien is van een label A. Dat de keuken niet is afgewerkt was conform afspraak met de koper en stond vermeld in de koopovereenkomst. Daarnaast adviseert verweerder ten onrechte een keuring en sluit hij de aanwezigheid van asbest niet uit.

Ook vindt klaagster de referenties niet vergelijkbaar. Het betreft panden die met goedkope materialen zijn opgeknapt en daardoor niet vergelijkbaar zijn met het te taxeren pand.

In de aanvullende stukken wordt gesteld dat twee koopovereenkomsten door het taxatierapport van verweerder zijn ontbonden. Twee koopovereenkomsten zijn bijgevoegd, waarvan één met de opdrachtgever van het taxatierapport en een met een andere koper.

3. Het verweer

Verweerder stelt dat hij een deugdelijk rapport heeft opgeleverd en zijn opdrachtgever – niet zijnde klaagster – goed en correct bediend en geïnformeerd heeft. Ook met de informatie in de klacht zou hij niet tot een ander advies zijn gekomen. Het taxatierapport voldoet aan alle eisen van het NRVT en is gevalideerd. Verweerder heeft zich onafhankelijk opgesteld.

De taxateur verwijst naar een emailbericht van de gemachtigde van klaagster, waarin hem verweten wordt dat door zijn taxatierapport - in opdracht van de potentiële koper - de koop is ontbonden. Voornoemd bericht is volgens verweerder intimiderend en onjuist.

Vervolgens is verweerder uitgebreid ingegaan op de gang van zaken ten aanzien van de opdracht. Verweerder heeft in zijn rapport onder meer beschreven dat hem bij inspectie van de woning opviel dat er diverse emmers in het pand stonden en lappen op de kozijnen lagen; kennelijk bedoeld om water op te vangen. Er zou een lekkage zijn geweest in de woning, die nog verholpen diende te worden. De dakafwerking beoordeelde verweerder als rommelig en niet professioneel uitgevoerd. Op het balkon stond water. Ook was de woning nog niet geheel afgewerkt; zo ontbrak de keuken.

Omtrent de uitgevoerde verbouwing/renovatie heeft verweerder aangegeven dat hij geen bonnen of nadere informatie heeft gekregen. De verstreekte informatie bestond uit één korte algemene brief van een aannemer.

Ten aanzien van het energielabel wijst verweerder op het emailbericht van gemachtigde van klaagster van 20 maart 2019, waarin wordt aangegeven dat het energielabel is aangevraagd. Dit bleek nog niet te zijn afgegeven ten tijde van de taxatie. Het energielabel is later afgegeven op 17 mei 2019.

Over de ontbinding van twee koopovereenkomsten stelt verweerder dat hem maar één ontbonden koopovereenkomst bekend is en wel die met zijn opdrachtgever. Na zijn taxatie is hij niet meer bij het pand of bij een potentiële koop betrokken geweest. Het onderhavige taxatierapport zou ook maar eenmaal gebruikt mogen zijn.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 21 november 2019 gehouden hoorzitting is de klacht met de aanwezige partij 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 is geregistreerd in het door NRVT gehouden register in de Kamer Wonen.

De klacht heeft betrekking op de taxatie van een object waarvan klaagster eigenaar is, zodat deze aan te merken is als belanghebbende en ontvankelijk is in de klacht.

Het Tuchtcollege overweegt dat de klacht een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst betreft, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Verweerder heeft de woning geïnspecteerd en hiervan een volledig taxatierapport opgesteld. Het is aan verweerder om in het taxatierapport zijn eigen bevindingen vast te leggen en te onderbouwen. In het taxatierapport is opgenomen dat verweerder de woning als eenvoudig opgeknapt kwalificeerde.

Tegenover de constatering van verweerder dat de woning eenvoudig is opgeknapt, heeft klaagster geen andersluidende gegevens aangedragen. Een nadere onderbouwing van het bedrag van € 118.000 dat aan de verbouwing zou zijn besteed, is niet verstrekt. Klaagster heeft slechts gewezen op een brief van een aannemer, zonder verdere specificatie. Dat de constatering van verweerder dat de verbouwing eenvoudig opgeknapt was, onjuist was, is voor het Tuchtcollege dan ook niet komen vast te staan.

Dat verweerder volgens klaagster andere referentiepanden had moeten gebruiken, is door verweerder naar het oordeel van het Tuchtcollege genoegzaam weerlegd.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege heeft verweerder in het taxatierapport terecht opgenomen dat hij had geconstateerd dat in de woning een lekkage was opgetreden. Dat hij in verband hiermee een bouwtechnische keuring adviseerde en heeft aangegeven dat de aanwezigheid van asbest niet kon worden uitgesloten, acht het Tuchtcollege, mede gezien het bouwjaar van de woning, 1880, terecht.

Dat met de koper is afgesproken dat de keuken nog zou worden afgemaakt, doet niets af aan de feitelijke situatie, die verweerder geacht wordt te waarderen.

Uit een emailbericht van gemachtigde van klaagster van 20 maart 2019 blijkt dat het energielabel was aangevraagd. De stelling dat sprake was van een energielabel A ten tijde van de taxatie, is dan ook niet juist. Het label is twee maanden later afgegeven op 17 mei 2019.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder de klachtonderdelen gemotiveerd heeft weerlegd. Dat verweerder bij de taxatie de Reglementen van NRVT zou hebben geschonden, is dan ook niet gebleken.

De klacht dient ongegrond te worden verklaard.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 23 december 2019 door het Tuchtcollege NRVT.