

Dossiernummer: 20191201

Datum: 29 juni 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A en B

wonende te [plaats],

klagers,

tegen:

C RT

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 3 december 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift met bijlagen van 10 maart 2020.

Tijdens de hoorzitting van 5 juni 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mevrouw A (hierna klaagster) en de heer B (hierna klager) beiden in persoon;
- de heer C (hierna verweerder) en de heer D.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door de taxateur op 14 september 2018 uitgebrachte taxatierapporten met betrekking tot de appartementen gelegen aan het [straatnaam] 122 en [straatnaam] 129 te [plaats].

In de rapporten verklaart de taxateur dat hij het getaxeerde op 31 augustus 2018 heeft geïnspecteerd. Klagers hebben echter bezoek gehad van een vrouw en niet van verweerder en hebben derhalve vervolgens vastgesteld dat niet de taxateur het getaxeerde heeft geïnspecteerd maar iemand anders.

Klagers zijn het niet eens met het in het taxatierapport opgenomen metrage. Zij hebben aan degene die de woningen kwam opnemen expliciet aangegeven dat hierover onduidelijkheden bestonden en de woningen zouden worden ingemeten. Echter, de gebruiksoppervlakte betreft niet 53 m² maar 67 m². Door deze foutieve opname zijn de appartementen te laag gewaardeerd dat heeft geleid tot zwaardere hypotheekvoorwaarden en een hogere rente. Klagers zijn hierdoor in hoge mate benadeeld.

3. Het verweer

Verweerder licht toe dat hij in augustus 2018 een opdracht heeft ontvangen voor het taxeren van een tweetal appartementen aan het [straatnaam] in [plaats]. Hij erkent dat niet hij maar een daartoe niet gekwalificeerde collega van hem de woning op 31 augustus 2018 heeft opgenomen en geïnspecteerd. De rapporten zijn op 14 september 2018 opgeleverd.

Naar aanleiding van de opname heeft verweerder samen met zijn collega de foto's, meetresultaten en de vast te stellen waarde van het object besproken en nader uitgewerkt in het taxatierapport. Gezien het feit dat door het kantoor van verweerder recent in het complex diverse transacties hadden plaatsgevonden was voldoende kennis aanwezig van de locatie, het complex alsmede over , de wijze van waarderen en daarnaast voldoende informatie over het functioneren van de VvE. Bij het waarderen is bovendien rekening gehouden en vergeleken met transacties van soortgelijke woningen. De aangegeven marktwaarde is derhalve een realistische waarde waar verweerder nog steeds achter staat.

Verweerder kan zich niet vinden in het door klager gestelde dat het aantal m² zoals opgenomen in het taxatierapport niet juist is. Hij baseert zich hiervoor op de (digitale) metingen zoals die door zijn collega zijn uitgevoerd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 5 juni 2020 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 Kamers van 1 juli 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

De klacht betreft een door verweerder opgesteld taxatierapport. De klacht betreft daarmee gedragingen binnen het kader van een professionele taxatiedienst, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het taxatierapport betreft de appartementen waarvan klagers eigenaar waren, zodat zij zijn aan te merken als belanghebbenden.

Klagers zijn 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

Van een register-taxateur wordt verwacht dat deze zelf de taxatie uitvoert, waarbij hij altijd zelf het object dient te inspecteren en te zorgen voor een juiste maatvoering. Het Tuchtcollege heeft in deze zin reeds meerdere uitspraken gedaan, zodat dit inmiddels als vaste jurisprudentie kan worden gezien. Zie onder meer de uitspraken van 26 oktober 2017 (20170710 en 20170712), 30 juli 2019 (20190418), 10 december 2019 (20190912) en 14 april 2020 (20191113 en 20191108). Deze uitspraken zijn opgenomen in de Nieuwsbrieven die NRVT die regelmatig worden verstuurd naar alle geregistreerde taxateurs en zijn integraal te vinden op de site van NRVT.

Verweerder heeft erkend dat hij de opname van het taxatiepand niet zelf heeft gedaan en dat hij bij die opname niet aanwezig is geweest. In het taxatierapport heeft hij het tegendeel verklaard. Het tuchtcollege acht zulks een ernstige overtreding van de geldende regelgeving (Praktijkhandleiding Kamers, onder 2) omdat aldus vaststaat dat verweerder opzettelijk in zijn taxatierapport een verkeerd beeld van de feiten heeft geschetst. Dat verweerder bovendien, volgens zijn eigen verklaring ter zitting, de opname van het pand aan een niet gekwalificeerde collega heeft overgelaten maakt de overtreding des te ernstiger. Uit deze gang van zaken blijkt een gebrek aan respect voor - en inzicht in het belang van het naleven van de geldende regels.

Aldus oordeelt het Tuchtcollege de klacht gegrond en acht de gedraging van de taxateur zodanig laakbaar dat zij de op te leggen maatregel in de vorm van een berisping passend acht.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan de taxateur de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is geweest op 29 juni 2020 door het Tuchtcollege NRVT.