

Dossiernummer: 20200528

Datum: 21 augustus 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

klager

tegen:

B RT

register-taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerster.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 28 mei 2020, met als bijlage het taxatierapport van 9 mei 2020;
- het verweerschrift van 11 juni 2020, met als bijlage een gewijzigd taxatierapport van 9 mei 2020.

Tijdens de hoorzitting van 24 juli 2020 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, vergezeld door zijn vrouw en dochter;
- verweerster in persoon, hierna ook: verweerster of de taxateur.

De klacht is met partijen besproken. Er is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerster op 9 mei 2020 uitgebrachte taxatierapport van de woning van klager, gelegen aan de [adres].

Klager stelt dat het taxatierapport is ondertekend door verweerster, terwijl zij niet bij de inspectie aanwezig is geweest. Dat waren twee andere taxateurs. Klager stelt dat het rapport nooit zo mag worden opgesteld.

Ter zitting heeft klager toegelicht dat hem is aangekondigd dat drie taxateurs de taxatie zouden uitvoeren, waarbij is aangegeven dat één van hen de woning zou bezoeken.

3. Het verweer

Verweerster geeft aan dat zij op 29 april jl. met twee andere taxateurs een verzoek heeft gekregen een taxatierapport op te stellen van de woning van klager. Op 4 mei jl. zijn de drie taxateurs ter plaatse geweest en hebben via de woning met huisnummer 22 de achterzijde van de woning en de achtertuin bekeken. Op 9 mei jl. was de woning van klager, op de door klager gestelde voorwaarden, toegankelijk voor twee van de drie taxateurs. De taxateurs hebben desondanks goed met elkaar overleg kunnen voeren en zijn tot een unanieme waarde van het object gekomen hetgeen heeft geresulteerd in het onderhavige taxatierapport.

Per abuis is vergeten te vermelden dat verweerster niet in de woning aanwezig is geweest. Na ontdekking daarvan is het taxatierapport aangepast en nogmaals verzonden.

Vanwege de corona-maatregelen en de omstandigheid dat de eigenaars van de woning werkzaam waren in de zorg, hebben de taxateurs gemeend dat met inpassende inspectie door twee van de drie taxateurs geen onnodig risico werd genomen.

Verweerster licht toe dat klager daarnaast eisen stelde ten aanzien van de gemaakte foto's. Het taxatierapport is, aldus verweerster, door alle taxateurs naar eer en geweten opgesteld. De omstandigheid dat verweerster niet in de woning aanwezig is geweest, heeft geen invloed gehad op de waardering.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities vastgesteld op 10 oktober 2019;
- De Praktijkhandleiding Wonen van 1 januari 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Klager is als eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende als bedoeld in artikel 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

De klacht betreft de uitvoering van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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 verweerster een taxatierapport heeft opgesteld waarbij zij het object van de taxatie niet zelf van binnen heeft geïnspecteerd.

In het taxatierapport staat onder "A. Opdracht/opname" vermeld dat de opdracht is uitgevoerd door verweerster. Onder "N. Nadere mededelingen" staat vermeld dat de taxatie tot stand is gekomen door drie taxateurs gezamenlijk. Onder N. staat in het door klager overgelegde taxatierapport vermeld dat

de opname, het inmeten en het nemen van de foto's op 9 mei jl. heeft plaatsgevonden. Het taxatierapport is alleen ondertekend door verweerster.

Verweerster heeft aangegeven dat onderdeel N. later is aangevuld. Daarbij is melding gemaakt van de omstandigheid dat verweerster niet in de woning is geweest; de twee andere taxateurs wel. Beide rapporten hebben dezelfde datum en hetzelfde rapportnummer.

Klager heeft ter zitting een e-mail voorgelezen gedateerd 28 april jl., waarin werd aangekondigd dat één van de drie taxateurs de woning zou bezoeken. Dat klager bij de bezichtiging werd geconfronteerd met drie taxateurs en hij daar bezwaar tegen heeft gemaakt, kan het Tuchtcollege dan ook volgen. Verweerster heeft ter zitting erkend dat in het rapport had moeten worden vermeld dat zij niet in de woning was geweest. Zij heeft het direct nadat dit was opgemerkt aangepast en het taxatierapport opnieuw verzonden aan de opdrachtgever.

Het Tuchtcollege overweegt dat het uitgangspunt te allen tijde dient te zijn dat een taxatierapport naar waarheid wordt opgemaakt. In het taxatierapport dat door de opdrachtgever aan klager is toegestuurd, staat vermeld dat verweerster de woning heeft geïnspecteerd. Verweerster heeft dit weliswaar later aangepast. Omdat beide taxatierapporten echter dezelfde datum en kenmerk hebben, is niet vast te stellen wanneer het rapport is opgemaakt en welk rapport door partijen dient te worden gebruikt bij verdere procedures. Dat is slordig. Zoals het Tuchtcollege echter eerder heeft overwogen, is slordigheid niet direct tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Nu verweerster met twee andere taxateurs een volledig taxatierapport heeft opgesteld, waarbij twee van de drie taxateurs de woning hebben bezocht en geïnspecteerd en verweerster de woning niet kon inspecteren omdat klager daarvoor geen toestemming gaf, is geen sprake van schending van het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid (artikel 12 RGB) en de Praktijkhandleiding Wonen (art 2).

Klager heeft ter zitting gesteld dat in het in zijn opdracht uitgevoerde taxatierapport geconcludeerd werd dat sprake was van een substantiële waardevermindering van het getaxeerde object. In het rapport van verweerster en de andere twee taxateurs komt dit niet aan de orde. Het Tuchtcollege overweegt dat in het rapport van verweerster slechts melding wordt gemaakt van een boom bij de burens op nummer 22, die overlast veroorzaakt en zonlicht wegneemt. Er wordt echter geen melding gemaakt van de aanzienlijke uitbreiding van het buurpand aan de achterzijde. Een aanzienlijk deel van de tuin van klager is dientengevolge van zonlicht verstoken geraakt. Het is het Tuchtcollege opgevallen dat hiervan geen melding wordt gemaakt in het onderhavige taxatierapport en geen uitleg wordt gegeven waarom verweerster - kennelijk - tot de conclusie is gekomen dat hier geen waardedrukkend effect vanuit gaat. Nu de klacht daarop niet ziet en derhalve niet ter beoordeling door het Tuchtcollege voorligt zal zij zich daarover niet uitlaten.

Gelet op het vorenstaande acht het Tuchtcollege de geconstateerde slordigheid niet tuchtrechtelijk verwijtbaar en is de klacht ongegrond.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 21 augustus 2020 door het Tuchtcollege NRVT.