

Dossiernummer: 20200616

Datum: 27 november 2020

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 16 juni 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 augustus 2020, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 16 oktober 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster en haar gemachtigde, C;
- verweerder en zijn gemachtigde, D.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 14 februari 2019 in opdracht van klaagster opgestelde rapport met betrekking tot een appartement in [plaats].

Klaagster stelt dat het rapport zeer veel onjuiste en/of onvolledige vermeldingen bevat. De beschrijving van het appartement klopt niet en de indeling van de tweede en derde woonlaag is in het geheel niet beschreven. Op de derde woonlaag is ook ten onrechte een balkon van 6 m² niet meegenomen in de meting. Verweerder heeft verder ten onrechte in het rapport opgenomen dat de Vereniging van Eigenaren (VvE) slapend is en dat de herbouwwaarde van de woning nihil is.

3. Het verweer

Verweerder is van mening dat, ook al bevat het rapport enkele onjuistheden of slordigheden, dit nog geen tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen met zich brengt. De taxateur heeft zich aan de reglementen van NRVT gehouden. Naar opvatting van verweerder is hij in redelijkheid tot de getaxeerde marktwaarde kunnen komen en heeft hij daarbij geen onjuiste uitgangspunten gehanteerd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 16 oktober 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 Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 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 werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klaagster is als eigenaar van het object waarover verweerder heeft gerapporteerd aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als register taxateur en geklaagd is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klaagster 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

Tijdens de hoorzitting heeft verweerder erkend dat het rapport onjuistheden en slordigheden bevat. Bij het uitwerken van het rapport (dat de binnendienst van zijn kantoor heeft gedaan) is een en ander niet goed opgeschreven en verweerder heeft erkend het rapport ook niet voldoende te hebben gecontroleerd.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport niet met de vereiste zorgvuldigheid is opgesteld. Zo is de indeling van het appartement niet goed en onvolledig beschreven en is een balkon van 6m² niet meegenomen bij het opmeten. Daarnaast is de herbouwwaarde (hoewel niet van groot belang voor de taxatie) niet juist vermeld.

Dat verweerder ten onrechte in het rapport zou hebben opgenomen dat sprake is van een slapende VvE is voor het Tuchtcollege niet vast komen te staan. Niet duidelijk is hoe hierover destijds tussen klagster en verweerder is gecommuniceerd. Het is goed mogelijk dat hier sprake is van een misverstand dat niet aan verweerder is toe te rekenen. Dat is voor het Tuchtcollege niet meer te achterhalen. Wat wel onzorgvuldig is, is dat verweerder in het rapport heeft opgenomen dat hij de notulen van de laatste jaarvergadering, de jaarstukken en het huishoudelijk reglement van de VvE heeft geraadpleegd, terwijl dat niet zo is.

Al met al bevat het rapport veel onzorgvuldigheden, waarbij het, anders dan verweerder stelt, niet alleen om kleine slordigheden gaat. Verweerder heeft aldus in strijd gehandeld met artikel 12 van de toepasselijke gedrags- en beroepsregels. De klacht is dan ook gegrond.

Gelet op de aard en ernst van de schending van de gedrags- en beroepsregels enerzijds, maar verweerder ook heeft erkend dat er onvolkomenheden zijn in het rapport en voorts de omstandigheid dat verweerder heeft aangeboden om gratis een nieuw rapport op te stellen anderzijds, zal het Tuchtcollege overgaan tot het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gewezen op 27 november 2020 door het Tuchtcollege NRVT.