

Dossiernummer: 20200114

Datum: 30 oktober 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT

register-taxateur te [plaats],

verweerster.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 januari 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 5 maart 2020;
- de door klager op 25 mei 2020 ingediende stukken;
- de door klager op 17 september 2020 ingediende powerpointpresentatie.

Tijdens de hoorzitting van 25 september 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerster (ook: de taxateur), en haar gemachtigde mevrouw mr. W.J. Rijcken-Van Eck.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerster op 21 oktober 2019 in opdracht van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot de bovenwoning van klager in [plaats].

Klager voert – kort weergegeven - aan dat verweerster zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Hij stelt dat zijn woning minimaal € 300.000,00 tot € 350.000,00 te laag is gewaardeerd. Volgens klager heeft de taxateur gebruik gemaakt van onjuiste referentieobjecten.

3. Het verweer

Verweerster is – eveneens kort weergegeven - van mening dat zij de woning van klager op juiste wijze heeft getaxeerd; daarbij goede referentieobjecten heeft uitgekozen en de verschillen tussen de referentieobjecten en de getaxeerde woning goed heeft meegewogen. Het rapport is bovendien door het NWWI gevalideerd. Dat gebeurt niet zomaar. Zij verzoekt de klacht ongegrond te verklaren en klager te veroordelen tot betaling van de openstaande factuur en tot betaling van de kosten van deze procedure.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 25 september 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 verweerster op het moment van verrichten van de taxatie werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als eigenaar van het object waar het rapport van verweerster betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

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

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

Verweerster heeft het appartement van klager vergeleken met drie referentieobjecten, te weten twee in hetzelfde appartementencomplex als waarvan het appartement van klager deel uitmaakt en één appartement in een ander complex maar in hetzelfde postcodegebied. Zij heeft ter hoorzitting verklaard te hebben gezocht naar referentieobjecten die maximaal één jaar voor de taxatiedatum zijn verkocht/getaxeerd. Alleen de drie door haar als referentieobjecten gebruikte appartementen zijn toen naar voren gekomen.

Het Tuchtcollege overweegt dat het appartement met huisnummer 376 niet goed als referentieobject kon dienen, gelet op de grote verschillen met het appartement van klager. Het appartement met nummer 376 is kleiner - 32,3% minder vloeroppervlak - en zowel de ligging als het uitzicht daarvan is aanzienlijk minder aantrekkelijk. Er blijven dan feitelijk nog slechts twee redelijk geschikte referentieobjecten over (met huisnummers 567 en 647).

Naar het oordeel van het Tuchtcollege had verweerster, in plaats van het appartement met nummer 376 als referentieobject te nemen, grondiger onderzoek moeten doen naar beter geschikte referentieobjecten, bijvoorbeeld door verder dan één jaar terug in de tijd te zoeken naar transacties die in dat postcodegebied hadden plaatsgevonden. Dan zou zij bijvoorbeeld het in hetzelfde complex gelegen en beter vergelijkbare appartement met huisnummer 523, als referentieobject hebben kunnen gebruiken.

Ook de omstandigheid dat het naast het appartement van klager gelegen goed vergelijkbare appartement met huisnummer 675, voor een aanzienlijk hogere prijs was verkocht, had voor verweerster aanleiding moeten zijn geweest om zorgvuldiger onderzoek te doen. Op zijn minst had zij moeten vermelden wat de reden is geweest dat voornoemd appartement niet door haar is meegenomen als referentieobject.

Op grond van het bovenstaande moet worden geoordeeld dat verweerster niet zorgvuldig genoeg te werk is gegaan. Het Tuchtcollege acht de klacht dan ook gegrond. Het college zal echter niet overgaan tot het opleggen van een maatregel. Zij is van oordeel dat verweerster weliswaar in strijd met artikel 12 van de gedragsregels heeft gehandeld, doch dat dit gedrag niet dusdanig onzorgvuldig was dat een maatregel moet volgen.

Het Tuchtcollege laat de door verweerster ingestelde vorderingen tot betaling van de factuur en tot betaling van de kosten van deze procedure onbesproken. Het Reglement Tuchtrechtspraak laat het behandelen van dergelijke vorderingen niet toe.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 30 oktober 2020 door het Tuchtcollege NRVT.