

“Bedankt voor de offerte voor de taxatie. Dat ziet er goed uit. Ik vind het alleen te duur. Kun je nog iets voor me betekenen en de prijs een beetje verlagen?”

“Ik ga kijken wat ik voor je kan doen Joris. Ik heb recent wel een pand daar in de straat getaxeerd. Ik hoef dus niet alles opnieuw uit te zoeken. Dat scheelt me een hoop werk. Ik kan je wel een korting geven. Als je nu akkoord geeft, dan ga ik vanmiddag nog even foto’s maken en heb je overmorgen het rapport.”



Bananenschil 9: Kopiëren-plakken

Toezicht aan het woord

Met het geven van een korting is natuurlijk niks mis. Het kan zo zijn dat de taxateur soms minder hoeft uit te zoeken, maar hij of zij moet wel goed blijven opletten. De taxateur heeft het vorige rapport genomen van het object verderop in de straat en dat bewerkt. Dat is ook het moment waarop in veel gevallen het noodlot toeslaat. Het object valt net in een ander bestemmingsplan. Het object heeft een andere structuur qua eigendom. Of er wordt zelfs een verkeerde marktanalyse opgenomen (kantoorruimte in plaats van winkels). We komen het bij DT allemaal tegen in de praktijk. Hoewel vergissen menselijk is, maakt de tuchtrechter hier korte metten mee. De reden maakt dan niet zo heel veel uit.

In de beschreven taxatie van de bijgaande tuchtuitspraak zijn allerlei fouten geslopen. In dit geval was er een binnendienstmedewerker

die zijn of haar werk niet zorgvuldig genoeg gedaan heeft.

We zien in de praktijk dat dit ook heel vaak ontstaat door “kopiëren-plakken”. In al die gevallen is er sprake van onzorgvuldig handelen van de verantwoordelijke taxateur.

De grote vraag is dan “Hoe is dit te voorkomen?”

Het antwoord is natuurlijk eenvoudig. Kopieer en plak niet meer zomaar uit andere documenten. Of maak elk taxatierapport opnieuw. Wat we ook vaak adviseren is om het rapport even weg te leggen om het dan met een frisse blik opnieuw te lezen. Even afstand nemen doet vaak wonderen.

Tenslotte geldt voor elk taxatierapport – dus zonder uitzondering – het vier ogen principe. Wanneer er geen validatie plaatsvindt, moet er een tweede taxateur gevonden worden die of mede ondertekent of die tekent voor plausibiliteit.