

Dossiernummer: 20171107
Datum: 20 februari 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A, te Z,

klager,

tegen:

B, register taxateur, te Y,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 7 november 2017, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 januari 2018, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 24 januari 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A, vergezeld van C;
- B.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 6 april 2017 (mede) in opdracht van klager uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de woning van klager en zijn ex-partner.

Klager stelt dat het taxatierapport niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet. De gegevens van de drie referentie-objecten die verweerder in zijn rapport heeft opgenomen, komen niet overeen met de werkelijkheid. De correcte gegevens had verweerder naar opvatting van klager eenvoudig kunnen verkrijgen via bijvoorbeeld het VBO en het Kadaster. De werkelijke gegevens laten zien dat deze drie objecten qua oppervlakte en beschrijving niet kunnen worden vergeleken met de woning van klager. Door gebruik te maken van deze drie objecten als referentie heeft verweerder de waarde van zijn woning niet juist vastgesteld, aldus klager. Volgens klager is verweerder blind afgegaan op gegevens van zijn ex-partner en houdt verweerder ten onrechte vast aan de door hem uitgevoerde taxatie, ondanks de in het rapport vermelde onjuistheden over de referentie-objecten. Klager twijfelt aan de objectiviteit, onafhankelijkheid, transparantie, deskundigheid, zorgvuldigheid en integriteit van verweerder.

3. Het verweer

Verweerder voert allereerst aan dat klager niet-ontvankelijk moet worden verklaard in zijn klacht. Het rapport is opgesteld in opdracht van klager en zijn ex-partner gezamenlijk. Alleen klager is het oneens met het rapport en omdat verweerder zijn onafhankelijke positie moest behouden kon hij niet tegemoetkomen aan de wens van één van zijn opdrachtgevers om de taxatie aan te passen.

Verder stelt verweerder dat meerdere factoren een rol spelen bij de taxatie van de woning, zoals de kenmerken van de woning, de locatie, de afwerking, het woonoppervlak, de inhoud en het perceeloppervlak. De referentie-objecten dienen slechts (mede) ter onderbouwing van de door hem vastgestelde waarde, maar zijn niet allesbepalend. Verweerder heeft in zijn verweerschrift een aantal andere referentie-objecten genoemd, op grond waarvan naar zijn mening moet worden geconcludeerd dat de door hem vastgestelde waarde juist is.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 24 januari 2018 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 4 mei 2016;
- het Reglement Wonen NRVT van 19 november 2015.
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015.

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 geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Het tuchtcollege volgt verweerder niet in zijn stelling dat – daargelaten of hij met het oog op het behouden van zijn onafhankelijkheid het taxatierapport niet kon aanpassen omdat slechts één van de twee opdrachtgevers dat wilde - klager niet-ontvankelijk moet worden verklaard in zijn klacht. Klager is als mede-eigenaar van de woning waarop het taxatierapport van 6 april 2017 betrekking heeft, aan te merken als belanghebbende. Het staat hem dan ook vrij om zelfstandig een klacht in te dienen. Het tuchtcollege laat hierbij in het midden of het taxatierapport alleen in opdracht van klager of ook in opdracht van zijn ex-echtgenote is uitgebracht. Ter hoorzitting is hierover geen duidelijkheid verkregen, maar voor de vraag of klager ontvankelijk is in zijn klacht, is dit niet relevant. Zowel in het geval klager enig opdrachtgever is als in het geval klager mede-opdrachtgever is, is hij ontvankelijk.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Verweerder heeft tijdens de hoorzitting erkend dat de referentie-objecten niet geheel vergelijkbaar zijn met de door hem getaxeerde woning van klager en dat het beter was geweest om andere referentie-objecten uit te kiezen.

Met klager is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder de juistheid van de hem ter beschikking staande gegevens van de referentiepanden onvoldoende heeft onderzocht, als gevolg waarvan hij deze panden ten onrechte als referentiepanden heeft aangemerkt.

Hiermee heeft verweerder niet voldaan aan de regels ten aanzien van de referentietransacties zoals beschreven in artikel 13.3 en verder van het Reglement Wonen. Ook heeft verweerder door het onzorgvuldige onderzoek in strijd gehandeld met artikel 2, aanhef en onder e van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels. Dat de door hem bepaalde waarde van de woning achteraf mogelijk door andere referentie-objecten alsnog is of kan worden onderbouwd, doet aan het bovenstaande niet af.

Van partijdigheid en schending van de integriteit bij het opstellen van het taxatierapport, zoals door klager gesteld, is het tuchtcollege aan de hand van de stukken en het verhandelde ter zitting niet gebleken.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gedeeltelijk gegrond. De ernst van de gedragingen maakt dat het tuchtcollege over zal gaan tot het opleggen van de maatregel waarschuwing.

8. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND.

LEGT aan verweester de maatregel WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 20 februari 2018 door het tuchtcollege NRVT.