

Dossiernummer: 20191113

Datum: 14 april 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

klagers,

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 13 november 2019, aangevuld op 19 november 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 januari 2020;
- de aantekeningen van verweerder, toegezonden op 5 februari 2020;
- reactie van klager op de aantekeningen van 26 februari 2020.

Tijdens de hoorzitting van 4 februari 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer A in persoon;
- verweerder in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder in opdracht van klagers opgestelde taxatierapport van 11 november 2019 van hun woning aan [adres].

Klagers stellen dat verweerder bij de inspectie alleen enkele foto's nam met zijn telefoon, die later mislukt bleken, en hij heeft de woning volgens klagers niet ingemeten.

De gebruiksoppervlakte wonen is volgens klagers onjuist. Klagers komen tot een oppervlakte die 51 m² meer bedraagt dan door verweerder is berekend. De oppervlakte op de eerste verdieping is groter dan de benedenverdieping, ook dat heeft verweerder niet juist vermeld.

Klagers verwijzen ter onderbouwing van de inhoud van de woning onder meer naar een berekening opgesteld in 2006.

Verweerder heeft enkele tekstuele aanpassingen gedaan maar weigerde klagers verder te woord te staan.

3. Het verweer

Verweerder geeft te kennen dat de kennismaking met klagers eigenaardig verliep en dat hem bijna geen blik waardig werd gekeurd, hoewel hij zich meteen had voorgesteld. Klagers lieten verweerder tijdens de inspectie zijn gang gaan. Verweerder heeft de woning opgemeten en foto's gemaakt van de plattegrond ter controle. Na aflevering van het rapport kreeg zijn kantoor een vervelend telefoontje van klagers, waarbij de heer A minutenlang inhoudelijk zijn beklag heeft gedaan tegenover de officemanager van verweerder. Hij heeft het gesprek overgenomen, waarna hij diverse verwijten kreeg. Verweerder heeft geprobeerd klager uit te leggen dat de tekeningen geen gebruiksoppervlak wonen weergeven, maar het bruto vloeroppervlak. Hij kreeg hiervoor weinig kans omdat klager meteen dreigde met een klacht. Verweerder merkt op dat het gesprek onplezierig eindigde en hij ondanks verzoek van klager niet meer heeft teruggebeld omdat hij zich realiseerde dat dat geen zin had.

Tot slot geeft verweerder aan dat het gebruiksoppervlak wonen correct is.

Na de hoorzitting is verweerder in de gelegenheid gesteld zijn aantekening te overleggen. Van deze gelegenheid heeft verweerder gebruik gemaakt.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 4 februari 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 geregistreerd was als Register-Taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, onder meer in de Kamer Wonen.

Klagers zijn opdrachtgevers van de door verweerder uitgevoerde taxatie, zodat zij aan te merken zijn als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als register-taxateur en er een klacht 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.

Klagers zijn 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

Het belangrijkste klachtonderdeel van klager betreft het aantal vierkante meters dat door verweerder is gebruikt bij de taxatie van het pand.

Van een Register-Taxateur wordt verwacht dat hij zelf de taxatie uitvoert, waarbij hij altijd zelf het pand dient te inspecteren, op te nemen en te zorgen voor een juiste maatvoering. Dat verweerder het pand heeft geïnspecteerd staat vast. Ook heeft verweerder tijdens de inspectie bouwtekeningen ingezien. Deze zijn in het taxatierapport verwerkt in de Uniforme meetstaat conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI). Hierbij overweegt het Tuchtcollege dat de Register-Taxateur verantwoordelijk is voor een juiste toepassing van deze BBMI, door metingen te (laten) verrichten en/of aan de hand van bouwtekeningen de benodigde maten vast te stellen. Dit is een wezenlijk onderdeel van de vakkennis van elke Register-Taxateur.

Klager stelt dat verweerder een onjuiste gebruiksoppervlakte wonen heeft gehanteerd. Ter zitting heeft klager de bouwtekeningen meegenomen. Deze zijn echter niet vooraf aan het Tuchtcollege toegezonden, zodat ter zitting door verweerder hierop niet nader kon worden ingegaan.

Ter zitting is verweerder verzocht aansluitend aan de hoorzitting zijn aantekeningen aan het klachtdossier toe te voegen. Dat heeft verweerder gedaan. Vervolgens is klager in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren, waarbij hij is gewezen op de mogelijkheid een BBMI-rapportage te laten opstellen en aan het klachtdossier toe te voegen. Klager heeft op de aantekeningen van verweerder gereageerd door middel van door hemzelf gemaakte berekeningen. Klager heeft geen BBMI-rapportage van een deskundige aan het klachtdossier toegevoegd.

Het Tuchtcollege overweegt dat het aan een klager is om zijn klacht voldoende te onderbouwen. Daarbij kan het zijn dat een klager voor deze onderbouwing afhankelijk is van (deskundige) derden die hij zelf niet of moeilijk kan benaderen. Is dit het geval dan kan het Tuchtcollege (nadere) voorlichting door een deskundige vragen.

In het onderhavige geval is geen sprake van de noodzaak van onderbouwing van een klacht aan de hand van voorlichting door een deskundige die door de klager niet of moeilijk te benaderen is. Klager is expliciet op de mogelijkheid gewezen om een BBMI-rapportage op te laten stellen. Van deze mogelijkheid heeft klager om hem moverende redenen geen gebruik gemaakt.

Tegen deze achtergrond is het thans zo dat het Tuchtcollege beschikt over een taxatierapport van verweerder met daarin vervat een BBMI-meetstaat, die door klager wordt betwist. Klager heeft ter onderbouwing hiervan gewezen naar diens eigen berekeningen en beschouwingen en heeft geen BBMI-rapportage of andere berekening van een ter zake deskundige overgelegd aan de hand waarvan de juistheid van zijn klacht kan worden beoordeeld.

Het Tuchtcollege moet dan ook constateren dat klager tegenover de door verweerder opgestelde BBMI-meetstaat onvoldoende heeft aangetoond dat de berekeningen van verweerder onjuist zijn geweest, zodat de klacht dient te worden afwezen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.