

Dossiernummer: 220113

Datum: 8 juni 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B1 en B2,

register taxateurs te [plaats],

verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht met diverse bijlagen;
- het verweerschrift van 8 maart 2022 met twee bijlagen.

De voorzitter van het tuchtcollege heeft besloten dat de klacht zich leent voor schriftelijke afhandeling.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door taxateur B1 (hierna: verweerder 1) op 27 januari 2021 in opdracht van klager opgestelde rapport van de woning aan de [adres].

Klager heeft aangevoerd dat verweerders:

- inbreuk maken op fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid;

-objectgrootte hebben vastgesteld onder dwang van commercieel directeur en commerciële belangen;

- een groot volume aan taxaties opmaken ten behoeve van [bank], waardoor de schijn van belangenverstremgeling en ongewenste onzorgvuldigheid in taxaties optreedt.

Klager heeft verweerder 1 na de ontvangst van het taxatierapport gemeld dat de objectgrootte niet klopte en dat de omschrijving niet overeenkwam met zijn woning, waardoor de vergelijking met de referentiepanden mank ging. Ook heeft klager een onafhankelijk meetrapport laten opstellen.

Verweerder 1 heeft de dag daarna bevestigd dat de objectgrootte niet juist was. Vervolgens heeft taxateur B2 (hierna verweerder 2) de objectgrootte aangepast, volgens klager zonder de situatie te kennen. Daarna is een gewijzigd rapport ingediend bij NWWI, waarop NWWI dit rapport geweigerd heeft.

Vervolgens is klager ingegaan op gedragingen van het kantoor van verweerders en de directeur.

3. Het verweer

Verweerder 1 heeft de woning opgenomen en de gebruiksoppervlakte wonen gesteld op 168 m². Zij heeft vervolgens erkend dat zij bij de berekening een fout heeft gemaakt. Uiteindelijk heeft zij klager laten weten dat de gebruiksoppervlakte 188 m² had moeten zijn. Zij bestrijdt het door klager overgelegde meetrapport, waarin een woonoppervlakte van 191 m² vermeld staat. Ook wijst zij erop dat de woning door klager te koop is aangeboden met een gebruiksoppervlakte wonen van 190 m².

Verweerders hebben vervolgens gezamenlijk getracht de situatie met klager op te lossen. Toen bleek dat het gewijzigd rapport door NWWI niet werd geaccepteerd, hebben verweerders klager gemeld dat zij de factuur introkken en de factuur zouden vergoeden van een nieuw taxatierapport en een meetrapport, op te stellen door een door klager te benaderen taxateur en inmeter. Hiermee heeft klager geen genoegen genomen. Deze wenste daarnaast een bedrag te ontvangen vanwege de door hem aan de kwestie besteedde uren. Dit is door verweerder van de hand gegaan.

Verweerders bestrijden inbreuk te hebben gemaakt op de fundamentele beginselen zoals door klager aangevoerd. Verweerder 1 heeft erkend dat zij bij de berekening van de gebruiksoppervlakte wonen fouten heeft gemaakt. Hierbij is sprake geweest van een menselijke fout, met als gevolg een doorwerking in de referentievergelijking en marktwaarden. Deze fout heeft geen enkele relatie met de belangen van verweerders of hun kantoor met [bank]. De objectgrootte is niet aangepast onder dwang van de commercieel directeur. Ook is geen sprake van het gestelde grote volume van taxaties voor [bank]. Dit verwijt raakt kant noch wal volgens verweerders.

Erkend wordt dat een fout is gemaakt bij de grootte van het object, hetgeen ten zeerste wordt betreurd. Al het mogelijke is gedaan om de fout te corrigeren en toen dat niet mogelijk bleek, de incasso terug te draaien en de kosten te vergoeden van een nieuw taxatierapport en meetrapport.

Verweerders verzoeken de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen waren als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als opdrachtgever van het taxatierapport aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder 1, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu zij is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door haar uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder 1 binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Voorwaarde voor tuchtrechtelijke toetsing van de taxatie is dat de gedraging een relatie moet hebben met de uitoefening van de functie van register taxateur. Verweerder 2 is niet betrokken geweest bij de

opstelling van het taxatierapport en draagt hiervoor geen (tuchtrechtelijke) verantwoordelijkheid. Dat verweerder 2, nadat verweerder 1 had erkend dat er een fout gemaakt was, haar heeft bijgestaan in de communicatie met klager, is derhalve onvoldoende om de klacht tegen verweerder 2 in behandeling te kunnen nemen. De klacht voor zover gericht tegen verweerder 2, wordt niet-ontvankelijk geacht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht tegen verweerder 1 en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Vast staat dat verweerder in het taxatierapport een onjuist aantal vierkante meters woonoppervlakte heeft genoteerd. De dag na het afronden van het taxatierapport heeft verweerder deze fout erkend en getracht deze te herstellen. Nadat NWWI dit aangepaste rapport had geweigerd, heeft verweerder vervolgens van alles gedaan om haar fout te herstellen, onder meer door de factuur in te trekken en klager de kosten van een nieuw taxatierapport en meetrapport te vergoeden. Uit de bijlagen blijkt dat verweerder, na inschakeling van haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar, hiervoor een bedrag aan klager heeft overgemaakt.

Het tuchtcollege overweegt dat een register taxateur verantwoordelijk is voor een juiste maatvoering in het taxatierapport. Als verweerder zorgvuldiger te werk was gegaan, had deze fout voorkomen kunnen worden. Dat kan haar worden verweten. Anderzijds heeft verweerder direct nadat de fout was geconstateerd, al het mogelijke gedaan deze fout te herstellen.

Zoals het tuchtcollege eerder heeft overwogen, levert niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt op. Nu verweerder haar verantwoordelijkheid heeft genomen na constatering van de fout, kan niet worden gezegd dat verweerder inbreuk heeft gemaakt op één van de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in de regelgeving. Derhalve is geen sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag.

De stelling dat verweerder hierbij andere belangen heeft laten prevaleren boven die van klager, is niet onderbouwd en kan daarom niet worden gevolgd.

Voorzover klager met zijn klacht heeft beoogd een schadevergoeding te verkrijgen, overweegt het tuchtcollege dat in het kader van een tuchtklacht geen schadevergoeding kan worden toegekend.

Het tuchtcollege acht de klacht gezien het voorgaande ongegrond.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 8 juni 2022 door het tuchtcollege NRVT.