

Dossiernummer: 20170726
Datum: 26 oktober 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

De heer A,
hierna te noemen
klager,

tegen:

de heer B RT,
register taxateur,
hierna te noemen
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht bij email van 25 juli 2017 met bijlagen;
- de reactie van verweerder van 16 augustus 2017;
- aanvullend stuk van de heer C MRE RT van 17 februari 2017.

Tijdens de hoorzitting van 28 september 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in persoon, vergezeld door de heer D,
en
- verweerder in persoon, vergezeld door zijn opdrachtgever, de heer E, en mevrouw F.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een verkoopadvies van verweerder van <adres> d.d. 13 maart 2017. Hierin heeft verweerder aangegeven dat de woning een waarde zou hebben van € 455.000, minus de verwikkelingen met de overburen die zeker een waardedrukkend effect heeft van € 60.000. Dit verkoopadvies heeft de advocaat van de opdrachtgever, de heer E, op 15 maart 2017 ingediend als processtuk in een civiele procedure tussen de opdrachtgever en klager. Met het verkoopadvies is namens opdrachtgever de schadevergoedingsclaim jegens klager onderbouwd. Klager heeft aangevoerd dat de uitspraak van verweerder omtrent het waardedrukkend effect van de verwikkelingen met de burens van € 60.000 in strijd is met de beroeps- en gedragscodes. Ook voert klager aan dat verweerder gehouden is een onafhankelijk taxatierapport uit te brengen en het niet aan hem is een oordeel te vellen over klager en de ontstane situatie met de burens. Tevens voert klager aan dat de door verweerder geschatte verkoopprijs van € 395.000 veel hoger is vastgesteld dan de naastgelegen woning, <adres>, welke woning al drie jaar te koop staat met een vraagprijs van € 275.000. Ook verwijst klager naar de WOZ-waarde van de woningen. Klager geeft aan dat hij zwaar in de problemen is gekomen vanwege het verkoopadvies van verweerder, omdat dit gebruikt is ter onderbouwing van een schadeclaim jegens hem in een civiele procedure en dat hij hoopt dat verweerder het verkoopadvies op last van het tuchtcollege moet intrekken.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij een verkoopadvies heeft gemaakt voor zijn opdrachtgever. Daarin heeft hij aangegeven dat er sprake was van overlast door de overburen. Hij was ervan op de hoogte dat zijn opdrachtgever een civiele procedure tegen klager was gestart wegens die overlast. Zijn opdrachtgever had dat aan hem gemeld. Verweerder geeft aan dat zaken waarvan hij denkt dat die bezwarend zijn hij die aan mogelijke kopers dient te melden. Verweerder heeft in het verkoopadvies een verwijzing gemaakt naar de lopende procedure en de in, verweerdere ogen ontstane schade in waarde heeft uitgedrukt. Verweerder vult aan dat de woning in een dorp staat waar men elkaar kent en geeft aan dat de problemen terug te vinden zijn op internet en in de lokale en regionale krant hebben gestaan. Dergelijke ongemakken zorgen voor een lagere prijs, aldus verweerder. Met de wijsheid van nu vindt verweerder dat zijn schatting van € 60.000 aan de lage kant was, omdat er sindsdien nog geen enkele bezichtiging is geweest.

Ten aanzien van de verwijzing van klager naar <adres> geeft verweerder aan dat deze woning op een veel kleinere kavel ligt, minder bijgebouwen heeft en minder fraai gelegen is. De WOZ-waarde is hierbij niet van belang.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 28 september 2017 gehouden hoorzitting is de klacht uitgebreid met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015;
- het Reglement Wonen van 19 november 2015.

6. Beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het verkoopadvies in maart 2017, ingeschreven was als geregistreerd taxateur in het NRVT), in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, geregistreerd onder RT<nummer>.

Het tuchtcollege overweegt dat een verkoopadvies in het algemeen tot de werkzaamheden van een makelaar behoort en geen professionele taxatiedienst behelst. Aangezien echter het verkoopadvies jegens klager is gebruikt als onderbouwing van schade in een civiele procedure waarin hij betrokken is door de opdrachtgever van verweerder, heeft de in het verkoopadvies genoemde waarde externe werking gekregen. Hierdoor is klager belanghebbende geworden als bedoeld in het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT, zodat hij ontvankelijk is in zijn klacht. Tevens acht het tuchtcollege zich bevoegd te oordelen over de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Artikel 2 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels bevat de fundamentele beginselen waaraan de register taxateur zich dient te houden. Onder a. wordt hierbij genoemd het beginsel van professioneel gedrag. Artikel 3 bepaalt dat het fundamentele beginsel van professioneel gedrag van toepassing is op elk handelen of nalaten van de taxateur. De andere beginselen zijn van toepassing op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst. Artikel 4 bepaalt in de uitwerking van het beginsel van professioneel gedrag dat de taxateur zich onthoudt van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van taxateur in diskrediet kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van taxateur.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder een verkoopadvies heeft opgesteld voor zijn opdrachtgever, terwijl hij ervan op de hoogte was dat deze met de overburen in een hooglopend en langslappend conflict was verwickeld. Verweerder heeft in het verkoopadvies zijn mening gegeven omtrent de waardering van deze kwestie op de verkoopprijs van de woning van zijn opdrachtgever. Verweerder heeft deze waardering niet nader gemotiveerd, met bijvoorbeeld een berekening aan de hand van een beproefde taxatiemethode of een verwijzing naar vergelijkbare situaties waarbij een burencollict zich zou hebben geuit in een lagere waarde. In het verweer is verweerder evenmin ingegaan op de onderbouwing van het door hem geschatte bedrag. Opvallend is dat verweerder in het verweerschrift zijn verkoopadvies aanduidt als een taxatie. Ook ter zitting is verweerder er niet in geslaagd inzichtelijk te maken hoe hij zelfs maar bij benadering op dit bedrag heeft kunnen komen. Het tuchtcollege is met verweerder eens dat een dergelijke kwestie gemeld dient te worden aan een potentiële koper, maar het hieraan verbinden van het bedrag van € 60.000 acht het tuchtcollege niet meer dan een slag in de lucht.

Van verweerder had als geregistreerd taxateur tevens verwacht mogen worden dat hij zich, in de onderhavige situatie, rekenschap had gegeven van de mogelijkheid dat zijn document anders zou kunnen worden gebruikt dan alleen als verkoopadvies. Hiermee had verweerder rekening moeten houden. In dit verband acht het tuchtcollege het op zijn minst opmerkelijk dat het verkoopadvies, gedateerd 13 maart 2017, op 15 maart 2017 als processtuk is ingediend in de civiele procedure tussen verweerders opdrachtgever en klager. Dit gebruik of misbruik had verweerder kunnen voorkomen, door in het verkoopadvies aan te geven met welk doel het document was opgemaakt en had hierin duidelijk moeten maken dat het stuk niet buiten dat doel diende te worden gebruikt. Dat heeft verweerder nagelaten.

Door het verkoopadvies op te stellen met hierin een niet te onderbouwen waardering van het burengeschil en evenmin aan te geven wat het doel en de beperkte gebruiksmogelijkheden van de hierin opgenomen waardering waren, heeft verweerder zich niet gedragen als van een professioneel handelende register taxateur verwacht mag worden. Dit klachtonderdeel is daarom gegrond.

Het tuchtcollege kan geen oordeel geven over de vergelijking met de andere woning en de rol van de WOZ-waarde, omdat dit buiten de tuchtrechtprocedure valt. Voorzover klager heeft verzocht verweerder op te dragen de taxatie in te trekken, overweegt het tuchtcollege dat dit niet als maatregel kan worden opgelegd, omdat de regelgeving hiervoor geen mogelijkheid biedt.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat verweerder in de behandeling ter zitting er geen blijk van heeft gegeven in te zien dat hij met zijn handelen heeft bijgedragen aan verdieping van het conflict tussen zijn opdrachtgever en klager. Het uitgangspunt van verweerder dat het conflict een waardedrukkend effect heeft, behoeft onderbouwing, die hier ontbreekt. Voorts heeft verweerder de kwestie ter zitting gebagatelliseerd, onder meer door de kwestie 'een storm in een glas water' te noemen. Vanwege dit gebrek aan inzicht in de verantwoordelijkheid van een register taxateur in een preciaire situatie als hier aan de orde, acht het tuchtcollege een berisping op zijn plaats.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder als maatregel een BERISPING op.

Deze uitspraak is gewezen op 26 oktober 2017 door het tuchtcollege NRVT.