

Dossiernummer: 20180228
Datum: 10 juli 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,
wonende te [plaats],
klaagster,

tegen:

B RT,
register taxateur,
gevestigd te [plaats],
verweerster.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 februari 2018 met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 april 2018;
- reactie op het verweerschrift d.d. 30 mei 2018 met bijlagen;
- een aanvulling van de taxateur van 1 juni 2018;
- een memo van de taxateur van 13 juni 2018.

Tijdens de hoorzitting van 13 juni 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A bijgestaan door C.
- B bijgestaan door D.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerster op 6 april 2017 opgestelde taxatierapport in opdracht van klaagster van de marktwaaarde van het object [adres].

Klaagster stelt dat zij een taxatierapport nodig had voor het verkrijgen van een hypothecaire financiering. Volgens klaagster heeft de taxateur aangegeven dat zij het bestemmingsplan hiervoor zou nakijken. Na het verschijnen van het rapport is gebleken dat het pand geregistreerd is als een bijgebouw, waar geen woonvergunning voor kan worden afgegeven.

Klaagster verwijt de taxateur dat zij dit niet heeft gecheckt. Ook blijkt uit het rapport dat er geen sprake was van zelfstandige nutsvoorzieningen. Omdat er ook geen erfdienstbaarheid gevestigd is, zal het onmogelijk zijn dit alsnog aan te leggen.

Klaagster geeft aan dat de taxateur op de hoogte is gesteld van de kadastrale splitsing van 29 maart 2017. Het grootste verwijt van klaagster is dat er in het taxatierapport wordt aangegeven dat de bestemming van het getaxeerde *wonen* is en dat gebruik als woonruimte is toegestaan. Dat geldt weliswaar voor het gebied, maar niet voor het getaxeerde object.

In de aanvulling op de klacht wordt namens klaagster betoogd dat de taxateur onvoldoende deskundig is ten aanzien van de bepaling van de bestemming van het object. Ook is een e-mail van de taxateur aan de verkopende partij overgelegd, waarmee de taxateur volgens klaagster haar geheimhoudingsplicht heeft geschonden.

3. Het verweer

De taxateur geeft aan dat zij het vervelend vindt voor klaagster dat er een hypotheek is verstrekt voor een bungalow die geen woonbestemming heeft gekregen. De taxateur kan zich echter niet vinden in de klacht. Zij heeft de opdracht heeft gekregen om een taxatie uit te voeren voor [adres], wat nog geen officieel adres was, een kadastrale splitsing was gaande. Het doel van de opdracht was uitsluitend het verkrijgen van een financiering met Nationale Hypotheek Garantie. De taxateur heeft geen aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. De hypotheek is ook verstrekt mede op grond van het rapport.

De taxateur verwijst naar de correspondentie die zij met klaagster heeft gehad, waaruit blijkt dat zij verder onderzoek niet nodig vond. Hierin heeft de taxateur erop gewezen dat zij een opdracht heeft als taxateur en niet als aankoopmakelaar. Zij heeft klaagster erop gewezen dat er nog niets in het kadaster stond, waarna klaagster haar geantwoord heeft dat zij verder niets hoefde uit te zoeken. Klaagster heeft de taxateur alleen verzocht het woord 'zomerhuisje' te vervangen door 'bungalow', omdat zij anders problemen verwachtte bij de hypotheekverstrekking.

De taxateur stelt dat klaagster heeft verzuimd te voldoen aan haar onderzoeksplicht en zonder voorkennis heeft aangekocht. De taxateur geeft tevens aan dat zij pas na de aankoop als taxateur is ingeschakeld.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 13 juni 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 1 juli 2017;
- De Toelichting op de regelgeving Wonen, bv en LAV, van juli 2017;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 1 juli 2017.

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.

Aangezien de klacht betrekking heeft op een taxatierapport waarvoor klaagster opdracht heeft gegeven, is klaagster aan te merken als belanghebbende en is zij ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerster 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 daarom bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De taxateur heeft van klaagster de opdracht verstrekt gekregen het door haar gekochte pand te taxeren. Hiermee is sprake van een professionele taxatiedienst. In de opdrachtvoorwaarden heeft de taxateur zich ten opzichte van klaagster verplicht ten minste de juridische aspecten en het gebruik van het vastgoedobject te onderzoeken. Met de taxateur is het tuchtcollege van oordeel dat hierbij in het algemeen geen uitgebreid publiekrechtelijk onderzoek behoeft te worden uitgevoerd.

In het onderhavige geval is echter gebleken dat er ten tijde van de taxatie nog geen sprake was van een uitgegeven huisnummer en de kadastrale splitsing nog niet was afgerond. Het te taxeren object was gelegen achter een bestaande woning, die aan de weg lag. Het object had, zo staat in het taxatierapport, eerder gediend als tweede verblijfswoning van de zoon van de verkopers. Het te taxeren object was niet zelfstandig aangesloten op nutsvoorzieningen zoals energievoorziening en riolering. Hiervoor waren evenmin erfdienstbaarheden overeengekomen. Het was de taxateur bekend dat het object bij de eerdere aankoop was aangeduid als 'zomerhuisje' en dat klaagster voornemens was permanent in het pand te gaan wonen. Dit blijkt ook uit het doel van de taxatie, het verkrijgen van financiering met NHG.

Onder deze omstandigheden had het op de weg van de taxateur gelegen om specifiek na te gaan of het te taxeren object een eigen woonbestemming had of de opdrachtgever expliciet te wijzen op de risico's hieromtrent. Met de taxateur is het tuchtcollege van mening dat de hoofdverantwoordelijkheid voor de ontstane situatie bij klaagster als koper en bij de verkopende partij ligt, nu zij kennelijk hun onderzoeks- en mededelingsplicht niet zijn nagekomen. Ook een oordeel over het (ontbreken van) causaal verband tussen de taxatie en de ontstane schade, valt buiten de grenzen van deze procedure. Het tuchtcollege kan zich alleen uitspreken over de rol van de taxateur, die in deze een eigen verantwoordelijkheid heeft. Dat klaagster de taxateur heeft aangegeven dat geen verder onderzoek nodig was, ontsloeg de taxateur hier niet van. Het tuchtcollege oordeelt dat de taxateur in de geschetste situatie onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht ten opzichte van haar opdrachtgever.

Hiermee heeft de taxateur niet voldaan aan de regels ten aanzien van de zorgvuldigheid, zoals beschreven in artikel 19 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) en artikel 10.20 van het Reglement Wonen. Hierin wordt bepaald dat de taxateur de professionele taxatiedienst nauwgezet en grondig uitvoert en dat de bestemming en gebruiksmogelijkheden in het taxatierapport worden opgenomen. Dit klachtonderdeel is gegrond.

Omtrent de geheimhoudingsplicht overweegt het tuchtcollege dat de taxateur met haar mail de verkoper heeft geïnformeerd met het kennelijke doel de verkoper behulpzaam te zijn in de procedure die door haar opdrachtgever tegen de verkoper was aangespannen. Hiermee heeft de taxateur zich onvoldoende rekenschap gegeven van de op haar rustende verplichting terughoudendheid te betrachten bij het verstrekken van vertrouwelijke gegevens als bedoeld in de artikelen 22, 23 en 24 van de AGB. Ook dit klachtonderdeel is gegrond.

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

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

LEGT aan verweerder de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 10 juli 2018 door het tuchtcollege NRVT.