

Dossiernummer: 20180517
Datum: 13 september 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te Z,
klager,

tegen:

B RT,

register taxateur,
gevestigd te Y,
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 14 mei 2018 met bijlagen;
- het verweerschrift van 6 juli 2018 met bijlagen.

De voorzitter heeft geoordeeld dat de klacht zich leent voor schriftelijke behandeling.

2. De feiten

De echtelijke woning van klager is in 2014 door taxateur C getaxeerd met waardepeildatum juli 2012. Klager kan zich niet vinden in de daarin geschatte marktwaarde. Daarnaast hebben drie andere taxateurs een taxatierapport opgesteld ten aanzien van het object met dezelfde waardepeildatum. In april 2014 heeft makelaar-taxateur D, kantoorgenoot van taxateur C, in het kader van een verkoopadvies, de woning op een aanzienlijk lager bedrag gewaardeerd.

Klager heeft bij de Raad van Toezicht van NVM een klacht ingediend jegens de heer C. Deze klacht is in december 2014 gegrond verklaard wegens het onvoldoende zorgvuldig opmaken van diens taxatie.

Klager heeft vervolgens het kantoor van taxateurs C en D aansprakelijk gesteld voor geleden schade. In de daarop volgende procedure heeft de rechtbank Zeeland - West-Brabant verweerder in januari 2017 benoemd om de diverse taxaties te bestuderen en hierover een aantal vragen te beantwoorden.

Verweerder heeft op 15 augustus 2017 zijn deskundigenbericht uitgebracht aan de rechtbank.

Klager heeft in september 2017 een klacht tegen verweerder ingediend bij de Rentmeesterskamer. Klager heeft daarbij aangevoerd dat verweerder niet zorgvuldig is geweest in zijn deskundigenrapport, met verkeerde vergelijkingsobjecten en een onjuiste inhoud heeft gerekend en onvoldoende rekening heeft gehouden met de ligging aan een drukke weg en met het achterstallig onderhoud. Ook heeft klager aangevoerd dat getwijfeld moet worden aan de deskundigheid van de taxateur nu deze niet ingeschreven staat in de Kamer Wonen van NRVT.

De Rentmeesterskamer heeft de klacht van klager op 23 maart 2018 ongegrond verklaard.

De Rentmeesterskamer heeft daarbij onder meer overwogen dat klager heeft ingestemd met de benoeming van verweerder. Eerst nu het resultaat hem tegenvalt, heeft klager nader onderzoek gedaan, maar dat is te laat. Daarbij overweegt de Rentmeesterskamer dat niet kan worden volgehouden dat iemand die jarenlang woningen heeft getaxeerd zijn bekwaamheden door enkele uitschrijving uit een register heeft verloren.

Voorts overweegt de Rentmeesterskamer dat het toetsingskader gevormd wordt door de Gedragscode van de rentmeesters NVR. Hierdoor kan niet getoetst worden of de gevonden waarde de juiste is. Wel of sprake is geweest van onzorgvuldig, niet integer of ondeskundig handelen. Hierbij overweegt de Rentmeesterskamer tevens dat verweerder is ingeschakeld door de rechtbank en het toetsingskader verder wordt begrensd doordat verweerder zich aan de door de rechtbank aangegeven kaders diende te houden.

De Rentmeesterskamer wijst erop dat verweerder beschreven heeft welke onderzoeks- en processtappen hij heeft gezet om tot zijn beoordeling te komen. Vervolgens heeft hij na dossieronderzoek de woning opgenomen en partijen gehoord. Hij heeft een concept rondgestuurd en partijen de gelegenheid gegeven hierop te reageren. Deze opmerkingen heeft hij in het rapport opgenomen en besproken. De wijze van totstandkoming van het rapport is correct en overeenkomstig de eisen verlopen, aldus de Rentmeesterskamer.

Tot slot gaat de Rentmeesterskamer in op de gebruikte vergelijkingsmethode. Ook hierbij concludeert de Rentmeesterskamer dat de berekening van verweerder transparant is en voldoende inzicht verschaft in de gedachtegang die ten grondslag ligt aan de waardebepaling.

3. De klacht

Klager heeft in zijn klacht verkort weergegeven aangevoerd:

- Dat hij grote twijfels heeft over de betrouwbaarheid van het deskundigenrapport. Met name mist klager onderbouwing ten aanzien van de waardering van het achterstallig onderhoud.
- Dat verweerder de vragen van de rechtbank niet zuiver heeft beantwoord.
- Dat hij twijfelt aan de vakbekwaamheid van verweerder, nu deze niet ingeschreven staat in de Kamer Wonen van NRVT en niet zou hebben voldaan aan de PE-verplichtingen bij VastgoedCert.

Vervolgens legt klager in zijn klacht een aantal vragen aan NRVT voor, met name ten aanzien van het niet voldoen aan PE-verplichtingen en het specialisme Wonen.

4. Het verweer

In het verweerschrift geeft verweerder aan dat hij sedert 1977 is opgetreden als makelaar-taxateur en regelmatig de rechtbank heeft geadviseerd. Hierbij heeft hij zich de laatste jaren toegelegd op Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV). Bij de start van NRVT in 2016 heeft verweerder zich ingeschreven in de Kamer LAV.

Voorts heeft verweerder de door klager gestelde vragen beantwoord.

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 het gehele jaar 2017, waarin verweerder door de rechtbank werd benaderd voor de advisering en hij zijn deskundigenrapport uitbracht, was geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een object waarvan klager (mede-)eigenaar is, is hij aan te merken als belanghebbende en ontvankelijk in zijn klacht.

Het tuchtcollege overweegt dat de klacht een gedraging van verweerder betreft die 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

Omtrent de betrouwbaarheid van het deskundigenrapport heeft het tuchtcollege niets toe te voegen aan de overwegingen van de Rentmeesterskamer. In de uitspraak van maart 2018 oordeelt de Rentmeesterskamer dat het deskundigenrapport correct en overeenkomstig de daaraan te stellen eisen tot stand is gekomen en de berekeningswijze helder en transparant is en voldoende inzicht geeft in de gedachtegang naar de waardebeoordeling.

Ten aanzien van het klachtonderdeel of verweerder de vragen van de rechtbank zuiver heeft beantwoord, overweegt het tuchtcollege dat het aan de rechter is om daarover te oordelen. Dit valt buiten het toetsingskader van het tuchtcollege. Hierbij sluit het tuchtcollege aan bij de overwegingen van de Rentmeesterskamer ten aanzien van de terughoudendheid vanwege de door de rechtbank te stellen kaders. Dit strookt met het gestelde in de Toelichting op de regelgeving van NRVT van juli 2017.

Klager geeft aan dat hij twijfelt aan de vakbekwaamheid van verweerder. Met de Rentmeesterskamer is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder dit punt eerder, ten tijde van de benoeming van verweerder door de rechtbank daar aan de orde had moeten stellen. Hierbij wijst het tuchtcollege erop dat het register van NRVT sedert 1 januari 2016 door eenieder geraadpleegd kan worden, zodat klager direct had kunnen vaststellen dat verweerder ingeschreven stond als register-taxateur in de Kamer LAV en niet in de Kamer Wonen. Ook de rechtbank kon vrijelijk beschikken over deze informatie.

Het tuchtcollege heeft meermalen overwogen dat er geen algemene regel is dat een geregistreerd taxateur zich altijd dient te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin hij of zij is geregistreerd (zie onder meer de uitspraken van 9 mei 2018, 20180111 en 25 juli 2018, 20180115). Het is echter wel aan de geregistreerd taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te bepalen of hij hiervoor de vereiste vakbekwaamheid en kennis bezit. Hierop is de taxateur in het verweerschrift ingegaan. Het tuchtcollege kan verweerder volgen in diens afweging dat hij met bijna 40 jaar ervaring als makelaar-taxateur waarbij hij regelmatig adviezen heeft verstrekt aan de rechtbank, heeft geoordeeld dat hij deze opdracht kon aanvaarden. Voorts sluit het tuchtcollege zich aan bij hetgeen de Rentmeesterskamer hieromtrent heeft overwogen.

Gezien het voorgaande stelt het tuchtcollege vast dat een verdere inhoudelijke behandeling van de klacht niet zal leiden tot nieuwe inzichten en slechts een herhaling van zetten in de eerder door klager aangespannen procedures zal opleveren.

Het tuchtcollege acht de klacht daarom kennelijk ongegrond.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht KENNELIJK ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 13 september 2018 door het tuchtcollege NRVT.