

Dossiernummer: 20181015

Datum: 28 februari 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te Z,

klaagster,

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 13 oktober 2018 met het verkorte taxatierapport van verweerder d.d. 4 mei 2018;
- de aanvulling op de klacht van 17 oktober 2018 met het taxatierapport van 29 augustus 2018;
- het verweerschrift van 1 december 2018.

Tijdens de hoorzitting van 30 januari 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster voornoemd;
- verweerder voornoemd.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 4 mei 2018 opgestelde verkort taxatierapport van een perceel met woning aan de [adres].

Klaagster is met haar ex-man eigenaar van het object. In 2013 is afgesproken dat de ex-partner van klaagster de woning op zijn naam zou zetten, maar dat is nog steeds niet gebeurd. Om medewerking van haar ex-man af te dwingen, begon klaagster een gerechtelijke procedure. Overeengekomen werd de woning te verkopen.

Er volgde een taxatie in opdracht van klaagster, waarbij de woning werd gewaardeerd op € 395.000. De ex-man van klaagster heeft de woning opnieuw laten taxeren door verweerder. Klaagster werd met het taxatierapport geconfronteerd toen dit werd ingediend in de gerechtelijke procedure.

Klaagster stelt dat een verkort taxatierapport zoals opgesteld door verweerder, sinds 2016 niet meer is toegestaan. Klaagster verwijt de taxateur dat deze de taxatie buiten haar medeweten heeft uitgevoerd, dat de taxateur heeft geweigerd een afschrift van het rapport aan haar te verstrekken en ten onrechte in het rapport heeft vermeld dat de woning in onveranderde staat was. Ook vermoedt klaagster dat de datum in het rapport niet klopt, omdat de taxateur het een second opinion noemt, terwijl het ruim drie maanden eerder gedateerd is dan het andere taxatierapport. Klaagster vermoedt dat haar ex-man en verweerder 'onder één hoedje' hebben gespeeld.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat de heer [naam], de ex-man van klaagster, zijn opdrachtgever is en niet klaagster. Daarom heeft hij klaagster ook niet verder willen informeren. De heer [naam] heeft hem begin mei 2018 benaderd. Verweerder wijst hierbij op de datum die op de foto's vermeld is.

Verweerder stelt dat hij een waardebepaling heeft gedaan ten behoeve van de voorgenomen verkoop van de woning als second opinion na een advies van een ander makelaarskantoor. Deze heeft verweerder op papier gezet als een verkort rapport, omdat het hier om een second opinion ten behoeve van de verkoop ging. Dat zijn opdrachtgever het rapport zou inbrengen in een juridische procedure, was verweerder niet bekend en hiervoor heeft hij ook geen toestemming gegeven. De verdere stellingen van klaagster vindt verweerder suggestief, grievend en niet onderbouwd.

Verweerder acht zichzelf een deskundig, objectief en ervaren taxateur.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 30 januari 2019 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 de taxatie van een object waarvan klaagster (mede-)eigenaar is, is klaagster aan te merken als belanghebbende en is zij ontvankelijk in haar klacht.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege heeft vastgesteld dat de vier pagina's met opschrift 'verkort taxatierapport' die bij de klacht gevoegd waren, niet het gehele verkorte taxatierapport betrof. Verweerder heeft er ter zitting op gewezen dat uit deze samenvatting blijkt dat het rapport in totaal 26 pagina's telde. Verweerder heeft ter zitting erkend dat hij zijn waardering niet als verkort rapport had mogen aanduiden.

Het Tuchtcollege stelt vast dat een verkort taxatierapport op grond van de NRVT-regelgeving niet is toegestaan. Alleen in een verkoopadvies is het de taxateur nog toegestaan een waarde te schatten zonder nadere onderbouwing. Nu verweerder op de hoogte was van de boedelscheiding waarin zijn opdrachtgever verwickeld was, had hij zich het belang van derden, zoals klagster, hierbij moeten realiseren. Verweerder had er inderdaad beter aan gedaan duidelijk te maken dat zijn waardering bedoeld was als verkoopadvies en had de titel 'verkort taxatierapport' niet moeten gebruiken.

Hiermee heeft de taxateur niet voldaan aan de regels zoals vastgelegd in artikel 19 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) en onder meer artikel 9.3 van het Reglement Wonen, waarin wordt bepaald dat de taxateur de professionele taxatiedienst zorgvuldig, nauwgezet en grondig uitvoert en zijn bevindingen in het voorgeschreven model taxatierapport dient op te nemen.

Dit klachtonderdeel is gegrond.

De stelling van klagster dat verweerder haar had moeten informeren over de taxatie, kan niet worden gevolgd, nu klagster niet de opdrachtgever van verweerder in deze was. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Dat de door de taxateur geschatte marktwaarde te hoog zou zijn geweest, is niet voldoende onderbouwd. Het Tuchtcollege wijst er in dit verband op dat, volgens de niet bestreden verklaring ter zitting, de woning op verzoek van de afdeling Bijzonder Beheer van de financier zeer snel diende te worden verkocht, zodat zij verweerder kan volgen in diens stelling dat dit de verkoopprijs negatief kan hebben beïnvloed. Dat sprake is geweest van een (te) nauwe band tussen de taxateur en diens opdrachtgever is onvoldoende gebleken. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

Gezien de hiervoor geschetste omstandigheden, waarbij het Tuchtcollege met name wijst op de erkenning van verweerder dat hij de term verkort taxatierapport niet had moeten hanteren, acht het Tuchtcollege in deze situatie voldoende dat de klacht deels gegrond wordt verklaard en ziet geen aanleiding om een maatregel op te leggen.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

ZONDER oplegging van een maatregel.

Deze uitspraak is gewezen op 28 februari 2019 door het Tuchtcollege NRVT.