

Dossiernummer: 20180617 HB

Datum: 12 april 2019

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

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

tegen:

A,
wonende te [plaats],
geïntimeerde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 juni 2018 met bijlagen;
- het verweerschrift van 23 juli 2018;
- de stukken van de eerste aanleg.

Tijdens de hoorzitting van 11 september 2018 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij was, naast de leden van het Tuchtcollege in hoger beroep en de daaraan toegevoegde notulist, appellant in persoon aanwezig. Geïntimeerde is niet verschenen.

2. De feiten, de klacht en het verweer in eerste aanleg

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van appellant van 21 maart 2018 van de woning te [plaats] aan het adres [], eigendom van geïntimeerde.

Geïntimeerde stelde dat appellant de werkzaamheden niet had uitgevoerd zoals van hem verwacht mocht worden en dat er onjuistheden in het rapport stonden. Zij verweet appellant verder een stroeve communicatie.

Appellant voerde aan dat hij de opdracht had gekregen een taxatierapport op te stellen als onderbouwing voor een bezwaar tegen de aanslag WOZ. Hij was bij het vervullen van deze opdracht niet afgeweken van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels.

Volgens appellant was er sprake van een enkele verschrijving en een onjuistheid in het rapport, die relatief weinig invloed hadden op de getaxeerde waarde. De waarde was gebaseerd op vergelijking met de referentieobjecten, waarbij met name de inhoud van de woning een bepalende factor was voor de vastgestelde marktwaarde.

De stroeve communicatie weet appellant aan de derde, NTS (Nationale Taxatie Service), die door geïntimeerde was ingeschakeld. Op de correspondentie tussen geïntimeerde en NTS had appellant geen invloed.

3. De uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft geïntimeerde ontvankelijk verklaard in haar klacht en heeft zich bevoegd geacht om van deze klacht kennis te nemen.

Verder heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg overwogen dat tijdens de hoorzitting was gebleken dat de kern van het geschil was dat geïntimeerde de bedoeling had een taxatierapport op te laten maken ter aanvechting van het WOZ-besluit van de gemeente. Hiervoor was een rapport nodig met waardepeildatum 1 januari 2017. Appellant heeft de opdracht, die hij kreeg via intermediair NTS, uitgevoerd als een marktwaardebepaling per datum opdracht, zoals in de opdracht aangegeven.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft vastgesteld dat appellant wist dat geïntimeerde het taxatierapport wilde gebruiken als onderbouwing voor een WOZ-bezwaar omdat appellant dit tijdens de zitting had erkend en dit ook bleek uit het door hem opgemaakte taxatierapport. Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld dat appellant, als vakbekwaam en integer handelend taxateur, had moeten begrijpen dat geïntimeerde een taxatierapport nodig had met een waardepeildatum die daarbij aansloot. Het had op de weg van appellant gelegen om bij geïntimeerde het verschil toe te lichten tussen haar opdracht en het doel dat zij daarmee had. Hierna had geïntimeerde een verantwoorde keuze kunnen maken. Vervolgens had appellant geïntimeerde moeten vragen of dat voor haar aanleiding was de opdracht aan te passen. Dit had appellant na overleg met geïntimeerde met de intermediair kunnen regelen. Door de opdracht niet te interpreteren binnen het raam van het daarmee beoogde doel heeft appellant bij de uitvoering van de opdracht niet die zorgvuldigheid betracht die van hem op grond van de voor zijn beroepsgroep geldende regelgeving had mogen worden verwacht.

Ten aanzien van de stroeve communicatie heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg vastgesteld dat geïntimeerde direct na de taxatie haar onvrede per mail aan appellant had kenbaar gemaakt. Dat appellant ervoor gekozen heeft deze mail door te sturen naar NTS en de beantwoording daarvan aan NTS over te laten, is zijn keuze geweest. Appellant bleef verantwoordelijk voor een adequate afhandeling van de bezwaren van geïntimeerde.

Deze beide klachtonderdelen heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg gegrond verklaard.

Ten aanzien van de door appellant getaxeerde waarde overweegt het Tuchtcollege dat op grond van de stukken niet kan worden vastgesteld dat appellant tekortgeschoten is in zijn marktwaardebepaling per maart 2018. Voor zover is de klacht ongegrond geacht.

Aan appellant is de maatregel van waarschuwing opgelegd.

4. Het hoger beroep

Appellant stelt dat geïntimeerde nooit aan hem of NTS een vraag heeft gesteld over aanpassing van de waardepeildatum. Volgens appellant had geïntimeerde en niet hij bij NTS moeten vragen om het doel van het taxatierapport te mogen toelichten en had geïntimeerde vervolgens moeten vragen om de opdracht op het punt van de waardepeildatum aan te passen.

Ten aanzien van de stoeve communicatie voert appellant aan dat geïntimeerde direct na de taxatie haar onvrede per mail aan NTS kenbaar had moeten maken en niet aan hem. Geïntimeerde heeft de taxatie aangevraagd bij de Vereniging Eigen Huis en NTS en deze zijn verantwoordelijk voor een adequate afhandeling van de bezwaren van geïntimeerde.

Appellant is van mening dat hij zijn opdracht op correcte wijze heeft uitgevoerd.

Volgens geïntimeerde was het doel van de opdracht maar voor één uitleg vatbaar: de taxatie diende ter onderbouwing van het bezwaar tegen de aanslag gemeentelijke belastingen van 2018, waarvoor de peildatum 1 januari 2017 is. Dat de taxatie-opdracht formeel niet aansloot bij de doelstelling van de taxatie is een detail dat door appellant naar de mening van geïntimeerde bij constatering daarvan op eenvoudige wijze opgelost had kunnen worden. Op grond van zijn professionaliteit had geïntimeerde hier actie op moeten ondernemen.

Ten aanzien van de stoeve communicatie merkt geïntimeerde op dat zij de dag na ontvangst van het taxatierapport al naar appellant had gemaïld maar dat hij niet reageerde. Ook op een latere mail reageerde hij niet. Uit oogpunt van professionaliteit had appellant dat wel moeten doen en hij had het probleem met haar moeten bespreken. In plaats daarvan heeft hij haar mail ongevraagd naar NTS doorgestuurd en is hij gedurende de gehele klachtenbehandeling buiten beeld gebleven. Tijdens een later telefoongesprek was hij ook niet oplossingsgericht. Hij gaf iedereen de schuld, behalve zichzelf, aldus geïntimeerde.

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

Het Tuchtcollege in hoger beroep heeft te oordelen over het hoger beroep van appellant tegen twee in eerste aanleg gegrond verklaarde klachten, namelijk:

- 1) dat appellant de opdracht verkeerd heeft uitgevoerd door in zijn rapport uit te gaan van waardepeildatum per datum opdracht in plaats van de waarde per peildatum 1 januari 2017 en
- 2) dat appellant zelf in het geheel niet is ingegaan op het bezwaar van geïntimeerde tegen het taxatierapport, maar dat hij dit heeft overgelaten aan NTS.

Met het Tuchtcollege in eerste aanleg is het Tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat appellant op de hoogte was van het doel waarmee het taxatierapport was opgesteld, namelijk het maken van bezwaar tegen de WOZ-beschikking over het jaar 2017. Hij had hieruit moeten afleiden dat voor geïntimeerde daartoe geen rapport moest worden vervaardigd met als waardepeildatum de datum van het rapport. Appellant had geïntimeerde vervolgens moeten informeren over de discrepantie tussen de opdracht enerzijds en het doel van de opdracht anderzijds. Dit heeft hij niet gedaan.

Verder is hij op het bezwaar van geïntimeerde tegen het taxatierapport in zijn geheel niet ingegaan, maar heeft hij dit, zonder verdere mededelingen richting geïntimeerde, doorgestuurd naar NTS. Ook dit betreft geen handelen dat van een professioneel taxateur mag worden verwacht. Hij had zelf, eventueel in overleg met NTS, het bezwaar in behandeling moeten nemen. Als hij al van mening was dat het bezwaar door NTS had moeten worden behandeld, dan had hij geïntimeerde hierover op correcte wijze moeten informeren.

Het Tuchtcollege in hoger beroep ziet, gelet op het beroepschrift van appellant alsmede het verhandelde ter hoorzitting, geen aanleiding om af te wijken van het in eerste aanleg gegeven oordeel. Appellant heeft in strijd gehandeld met de artikelen 8, 9, 10 en 19 van de AGB.

Het beroep zal op grond van het vorenstaande derhalve worden verworpen. Dit betekent dat de uitspraak in eerste aanleg en de daarbij opgelegde maatregel van een waarschuwing, in stand blijven.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERWERPT het hoger beroep;

VERSTAAT DAT de opgelegde maatregel van waarschuwing in stand blijft.

Deze uitspraak is gewezen door het Tuchtcollege NRVT.