

Dossiernummer: 20181002

Datum: 12 april 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- De klacht van 2 oktober 2018 met onder meer de taxatierapporten van verweerder d.d. 14 februari 2018 en 3 april 2018;
- Het verweerschrift van 5 november 2018.

Tijdens de hoorzitting van 5 maart 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager voornoemd;
- verweerder voornoemd.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerder in opdracht van klager opgestelde taxatierapporten van de woning van klager, gelegen aan de [adres] van 14 februari 2018 respectievelijk 3 april 2018, met daarin de geschatte marktwaarde vóór en na verbouwing.

Klager heeft tegen de taxateur drie klachtonderdelen aangevoerd:

1. Er is bij de taxatie gebruik gemaakt van referentiepanden uit een andere wijk, terwijl transacties beschikbaar waren uit de wijk waarin de woning gelegen is. Daardoor had de marktwaarde volgens klager hoger moeten zijn.

2. Er is geprobeerd klager te chanteren. Als de facturen van de taxaties niet betaald zouden worden, zou de geldverstrekker het taxatierapport toegestuurd krijgen. De financiering van klager was toen al rond, gebaseerd op een taxatierapport van een andere taxateur d.d. 12 april 2018. Ook heeft de taxateur bij NWWI een klacht ingediend tegen klager, omdat hij vond dat klager als opdrachtgever geprobeerd had de waarde te sturen.

3. De taxateur heeft ook daadwerkelijk de geldverstrekker het taxatierapport toegestuurd, ondanks het uitdrukkelijke verbod van klager om dat te doen. Een dergelijk handelen had klager niet van een erkend taxateur verwacht.

3. Het verweer

Verweerder voert tot zijn verweer aan dat hij direct heeft gereageerd toen bleek dat klager het niet eens was met de marktwaarde van € 290.000. Verweerder heeft hierop aangegeven dat de marktwaarde vóór verbouwing niet zou wijzigen, maar dat een aanvulling op het rapport met de marktwaarde na verbouwing mogelijk was. Klager heeft daarna gevraagd om deze aanvulling, en aangegeven dat een waarde van € 320.000 wenselijk is, en verzoekt om contact op te nemen als deze waarde niet haalbaar is.

Ter zitting heeft verweerder toegelicht dat hij gezien de maatvoering van het pand, referentiepanelen heeft gezocht die hierbij passen. Hij vond die in een andere wijk.

Vervolgens heeft verweerder meermalen bij klager aangedrongen op betaling van de factuur voor beide rapporten. Klager reageert na een betaalverzoek op 30 augustus 2018 dat hij een andere taxateur heeft ingeschakeld, waarbij de marktwaarde ruim 10% hoger uitviel dan de taxatie door verweerder en referentiepanelen bevatte in de wijk waar de woning gelegen is. Klager geeft vervolgens in de mail aan dat dat voor hem argumenten zijn die erop wijzen dat verweerder tekort is geschoten in het opstellen van het taxatierapport. Daarom is klager niet van plan de factuur te voldoen.

Daarop heeft verweerder onder meer NWWI en de bank geïnformeerd. Verweerder heeft ter zitting nader toegelicht dat hij dit heeft gedaan omdat het belangrijk is te weten dat de opdrachtgever probeert de waarde te beïnvloeden. Ter zitting heeft verweerder aangegeven dat hij dit niet gedaan zou hebben als klager de factuur zou hebben betaald.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 5 maart 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 klager eigenaar is, is klager aan te merken als belanghebbende en is hij ontvankelijk in zijn klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat 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

Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel over de gebruikte referentiepanden, overweegt het Tuchtcollege dat de taxateur zich bij de keuze en analyse van de referentiepanden dient te houden aan artikel 13.3 e.v. van het Reglement Wonen. Verweerder heeft in zijn taxatierapporten een analyse gemaakt van de gebruikte referentiepanden en hiermee een relatie gelegd met de waardering van het te taxeren object en heeft drie referentiepanden opgenomen en toegelicht. Tijdens deze procedure heeft verweerder toegelicht dat hij gekozen heeft voor referentiepanden met een vergelijkbare maatvoering. Het Tuchtcollege kan deze keuze billijken. Dat de andere taxateur voor andere referentiepanden heeft gekozen, doet daaraan niet af. Daarbij wijst het Tuchtcollege erop dat twee van de door de andere taxateur gebruikte referentiepanden nog niet beschikbaar waren ten tijde van het opstellen van het eerste taxatierapport van verweerder.

Het Tuchtcollege kan niet vaststellen dat de taxateur bij zijn taxatie de NRVT-normen heeft geschonden.

Het eerste klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdelen twee en drie overweegt het Tuchtcollege als volgt.

Vast staat dat verweerder zonder toestemming van zijn opdrachtgever het taxatierapport heeft toegestuurd aan diens financier. Hiermee heeft de taxateur het beginsel van vertrouwelijkheid geschonden. In artikel 22 van de AGB is vastgelegd dat de taxateur in beginsel verplicht is tot geheimhouding.

In de onderhavige situatie heeft verweerder het taxatierapport, tegen de uitdrukkelijke wens van zijn opdrachtgever, aan de bank doorgestuurd. De stelling van verweerder dat ook de bank zijn opdrachtgever was en hij daarom het taxatierapport kon doorsturen, kan niet worden gevolgd, nu in het taxatierapport alleen klager vermeld wordt als opdrachtgever.

Met de taxateur is het Tuchtcollege van oordeel dat het belangrijk is om sturing van de waarde van een te taxeren vastgoedobject tegen te gaan. Echter het melden van vertrouwelijke gegevens aan een financier tegen de uitdrukkelijke instructie van de opdrachtgever in, is daartoe niet de juiste weg. Daarbij overweegt het Tuchtcollege dat verweerder dit niet deed om een misstand aan de orde te stellen, maar om klager te bewegen zijn openstaande factuur te betalen. Verweerder had hiervoor andere incassomaatregelen moeten inzetten.

Deze klachtonderdelen zijn gegrond.

Dat verweerder te kennen gegeven heeft dat hij dit in een vergelijkbare situatie opnieuw zou doen, vindt het Tuchtcollege zorgelijk.

Gezien het voorgaande acht het Tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND.

Besluit tot oplegging van een BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 12 april 2019 door het Tuchtcollege NRVT.