

Dossiernummer: 20190116

Datum: 10 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 16 januari 2019 met bijlagen;
- de aanvullende klacht van 21 januari 2019 met bijlagen;
- de reactie van de taxateur van 25 januari 2019 met bijlagen.

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

2. De feiten

Klager en zijn ex-echtgenote zijn verwickeld in een echtscheidingsprocedure. In de beschikking van 20 december 2018 heeft de Rechtbank [plaats] bepaald dat partijen (te weten klager en zijn ex-partner) zich zullen wenden tot het kantoor van verweerder, om de waarde van de echtelijke woning te taxeren, welke taxatie bindend zal zijn.

Klager heeft verweerder per mail van 24 december 2018 laten weten dat voor het maken van een afspraak voor de taxatie, contact opgenomen diende te worden met zijn ex-partner. Klager heeft hierbij aangegeven dat hij graag bij de taxatie aanwezig wilde zijn. Klager heeft meermalen contact gezocht met het kantoor van verweerder om te vragen naar de datum van de afspraak.

Verweerder heeft vervolgens een afspraak gemaakt voor de inspectie op 4 januari 2019. Hierbij is door de ex-partner van klager aangegeven dat zij niet wilde dat klager bij de inspectie aanwezig was.

Verweerder heeft hierop de afspraak van 4 januari 2019 afgezegd en heeft een nieuwe afspraak gemaakt voor inspectie op 3 januari 2019. Deze datum is niet aan klager bekend gemaakt.

Verweerder heeft op 10 januari 2019 het taxatierapport aan klager doen toekomen.

3. De klacht

Klager heeft in zijn klacht verkort weergegeven aangevoerd dat er sprake is van een schijn van partijdigheid. Hij voert hiertoe aan dat de taxatieopdracht één dag eerder naar zijn ex-partner is gestuurd, waardoor partijen ongelijk worden behandeld.

Deze schijn van partijdigheid is volgens klager niet weggenomen door hem of zijn makelaar bij de inspectie van de woning aanwezig te laten zijn.

Klager stelt dat verweerder hiermee artikel 11.3 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT heeft overschreden. De taxateur heeft nagelaten maatregelen te nemen die gericht waren op het wegnemen van de bij klager ontstane twijfel.

4. Het verweer

In zijn reactie heeft verweerder laten weten dat hij inderdaad meermalen contact heeft gehad met klager over de datum van de inspectie. Hij heeft conform het verzoek van klager een afspraak gemaakt met diens ex-partner. Zij heeft vervolgens aangegeven dat zij niet wilde dat klager hierbij aanwezig was.

Klager deed alles om erbij aanwezig te zijn en zijn ex-partner deed er alles aan om klager daarbij weg te houden.

Vervolgens heeft verweerder de gemaakte afspraak afgezegd en een nieuwe afspraak gemaakt, zonder aanwezigheid van partijen. Verweerder heeft de makelaar van de ex-partner van klager verzocht een sleutel af te geven bij zijn kantoor, hetgeen vervolgens is geregeld. Bij binnenkomst bleek de ex-partner van klager met de kinderen nog in het pand aanwezig. Verweerder heeft – zoals gebruikelijk – de inspectie gestart bovenin de woning en de ex-partner van klager heeft met de kinderen het pand verlaten.

Verweerder geeft aan dat hij opnames in feite altijd alleen doet en daar niemand bij nodig heeft.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Kamers van 1 juli 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder is geregistreerd in het door NRVT gehouden register in de kamer Wonen.

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

Het Tuchtcollege overweegt dat de regelgeving van NRVT niet voorschrijft wie bij een inspectie door de register-taxateur aanwezig is. De regels schrijven voor dat de register-taxateur de inspectie persoonlijk dient te verrichten, hetgeen verweerder hier ook gedaan heeft.

Artikel 11.3 van het RGB bepaalt dat de Register-Taxateur vermijdt dat bij het verrichten van de Professionele Taxatiedienst sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

Het is niet aan de register-taxateur om te bepalen wie er bij een inspectie aanwezig is. Dat is in beginsel aan de opdrachtgever. Hier is sprake van een tweetal opdrachtgevers, klager en zijn ex-partner. Uit het dossier wordt duidelijk dat sprake is van een echtscheiding die niet in goede harmonie verloopt. Klager wenst bij de inspectie aanwezig te zijn, zijn ex-partner wil dat klager daarbij niet aanwezig is. De ex-partner woont in de te taxeren woning.

Van een onafhankelijk en onpartijdig optredende register-taxateur wordt verwacht dat hij bedreigingen die deze positie in gevaar kunnen brengen, wegneemt.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege heeft verweerder dat ook gedaan. Uit de bijgevoegde stukken, zoals de mailwisseling tussen klager en zijn ex-partner, waarin onder meer wordt voorgesteld om de taxatie te laten plaatvinden onder politiebescherming, en de beschikking van de Rechtbank Den Haag, blijkt dat partijen kennelijk niet in staat zijn te communiceren over praktische zaken.

Verweerder, die hier part noch deel aan heeft, heeft ervoor gekozen de afspraak die partijen verdeeld hield, af te zeggen en heeft een nieuwe afspraak gemaakt op een wijze waarbij hij geen enkel contact behoefde te hebben met één van de partijen. Verweerder heeft dat per mail van 2 januari jl. aan klager laten weten. Dat vervolgens de ex-partner nog aanwezig is als verweerder op 3 januari jl. de woning betreedt voor de inspectie, kan hem niet worden verweten. De enkele omstandigheid dat klager van zijn minderjarige dochter heeft vernomen dat zij een man in de woning heeft gezien, is onvoldoende om aan te nemen dat er tussen de ex-partner en verweerder informatie is uitgewisseld waardoor de onafhankelijkheid en onpartijdigheid in gevaar is gekomen.

Dat sprake is van de schijn van partijdigheid als één der partijen de opdrachtbevestiging één dag eerder ontvangt, kan het Tuchtcollege evenmin volgen. Hierbij wordt nog opgemerkt dat deze vertraging deels veroorzaakt wordt doordat bij het validatie instituut maar één mailadres kan worden ingegeven.

Gezien het voorgaande stelt het Tuchtcollege vast dat een verdere inhoudelijke behandeling van de klacht niet zal leiden tot nieuwe inzichten.

Het Tuchtcollege acht de klacht daarom kennelijk ongegrond.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht KENNELIJK ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 10 april 2019 door het tuchtcollege NRVT.