

Dossiernummer: 20190320

Datum: 18 juli 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

in de zaak van

A,

wonende te [plaats],

klagers,

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 8 maart 2019;
- het verweerschrift van 27 mei 2019 met bijlage.

Tijdens de hoorzitting van 1 juli 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden.

Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- B, vergezeld van C, verkoopmakelaar, die ook namens klagers het woord heeft gevoerd;
- verweerder voornoemd, vergezeld van zijn echtgenote.

2. De klacht

Klagers voeren aan dat zij een koopovereenkomst hadden gesloten in verband met de verkoop van hun woning aan de [adres]. Bij kopers was bekend dat er in het pand asbest aanwezig was en dat een deel van de vloer vervangen diende te worden.

Op 8 februari 2019 zou verweerder het pand inspecteren in verband met een taxatierapport voor de kopers. Bij de inspectie heeft verweerder, aldus klagers, meermalen aangegeven dat de te voorziene werkzaamheden heel veel geld gingen kosten en heeft hij gesteld dat het dakbeschot uit 100% asbest bestond, terwijl uit onderzoek is gebleken dat dat maar 10 – 15% was. Klagers stellen dat door het optreden van verweerder bij de inspectie een dermate negatieve sfeer is ontstaan, dat kopers de koop hebben ontbonden. Hierdoor gaat volgens klagers door het hele dorp het verhaal dat het gebouw vol asbest zit en er veel gebreken zijn. Dit alles heeft klagers ernstig gedupeerd.

3. Het verweer

Verweerder licht toe dat hij een taxatieopdracht had ontvangen en dat de kopende partij bij de inspectie aanwezig wilde zijn. Bij binnenkomst heeft verweerder het vragenformulier, dat hij altijd gebruikt bij taxaties, geheel ingevuld, waarbij diverse vragen zijn gesteld aan de verkopende partij, klagers.

Verweerder herkent zich niet in de aantijgingen van klagers. Hij ontkent de opmerkingen over de vloer, over de bushalte, het springen op de vloer en het benadrukken van de lange tijd dat de woning te koop stond. Volgens verweerder heeft de heer A bij de inspectie diverse opmerkingen gemaakt over zijn werkzaamheden. Verweerder heeft aangegeven dat hij gedegen onderzoek moet doen. De heer A heeft daarop laten blijken dat hij dat onzin vond, omdat de taxateur geen bouwkundige is.

Ook weigerde de heer A toestemming om het dakbeschot te bekijken. Daarover is toen een afspraak gemaakt tussen koper en verkoper. Na verwijdering van een deel van het tempex bleek dat het dakbeschot bestond uit eternietplaat, asbesthoudend materiaal. De heer A ontkende tegenover verweerder dat er asbest aanwezig was, terwijl later bleek dat eerder onderzoek al aan het licht had gebracht dat in de woning asbest aanwezig is. Aan de buitenzijde bleek dat de achtergevel niet op de juiste wijze aansloot op de zijgevel en dat sprake was van scheurvorming. Verweerder geeft aan dat de kopende partij steeds meer begon te twijfelen over de aankoop.

Verweerder heeft de heer A laten weten dat hij werkte in opdracht van de kopers en geen zaken kan en zal verzwijgen bij zijn taxatiewerkzaamheden. Hij meent dat de opstelling van de heer A ervoor heeft gezorgd dat kopers eraan zijn gaan twijfelen of verkopers, klagers, volledige openheid van zaken hebben gegeven.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 1 juli 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 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 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 woning, waarvan klagers eigenaar zijn, zijn zij aan te merken als belanghebbende en ontvankelijk in hun klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in het kader van het waarderen van vastgoed, hetgeen 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

Van een register-taxateur mag worden verwacht dat hij tijdens een bezichtiging grondig te werk gaat, en waar daar aanleiding voor is en dit mogelijk is, onderzoek doet naar de staat van de woning. Met name nu het hier een pand betrof dat al geruime tijd te koop stond, is het terecht dat de register-taxateur hierbij een kritische houding heeft aangenomen.

Uiteraard mag ook van een register-taxateur verwacht worden dat hij zich rekenschap geeft van zijn gedrag en uitlatingen. Opmerkingen die een register-taxateur tijdens een inspectie maakt, zullen door partijen serieus worden genomen en moeten daarom gefundeerd zijn.

Klagers voeren aan dat verweerder onder meer vragen heeft gesteld over het dakbeschot, dat asbesthoudend materiaal bleek te bevatten. Waar verweerder voor dat onderzoek een plaatje tempex heeft verwijderd, heeft hij vooraf met partijen overlegd. Ook heeft verweerder gewezen op de bouwkundige constructie van de gevel en over de staat van de vloeren.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege getuigt het juist van zorgvuldigheid dat een register-taxateur zijn opdrachtgevers wijst op dergelijke omstandigheden heeft gewezen.

Niet gebleken is dat de opmerkingen die verweerder heeft gemaakt bij de inspectie, zijn gedaan in strijd met de feiten. Indien het zo is dat in het dorp het huis bekend staat als een pand met asbest, is dat vervelend voor klagers, maar daarvan kan de register-taxateur geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt, nu er inderdaad in het pand asbest is aangetroffen. Ook is voor het Tuchtcollege tegenover de nadrukkelijke betwisting door verweerder niet komen vast te staan dat de bewoordingen die verweerder bij zijn optreden heeft gebruikt, onnodig kwetsend zijn geweest voor klagers c.q. de heer A.

Gelet op het bovenstaande is de klacht ongegrond. Het Tuchtcollege oordeelt dat niet is gebleken dat verweerder met zijn gedragingen de NRVT-normen heeft geschonden.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is geweest op 18 juli 2019 door het Tuchtcollege NRVT.