

Dossiernummer: 20190615

Datum: 10 december 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

De heer en mevrouw A,

wonende te [plaats],

klagers,

tegen:

B RT,

register-taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 14 juni 2019, met bijlagen;
- het verweer van 29 juli 2019, met bijlage en de op 21 oktober 2019 nagezonden bijlage;
- de reactie van klagers op het verweerschrift van 27 oktober 2019.

Tijdens de hoorzitting van 8 november 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers, in persoon;
- verweerder met diens gemachtigde, mr. P.M. Leerink, advocaat.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op taxatie- en makelaarswerkzaamheden van verweerder in de periode 2011 tot en met 2018 in verband met het object gelegen aan [adres].

Verweerder heeft in mei 2011 een taxatierapport opgesteld in opdracht van klagers. Klagers hebben het object geleverd gekregen en hiervoor een hypothecaire financiering afgesloten. In de periode 2013 tot en met 2015 heeft de woning via het kantoor van verweerder te koop gestaan, zonder dat dit tot verkoop heeft geleid. Vervolgens is de woning enkele malen door een andere taxateur getaxeerd ten behoeve van de afdeling bijzonder beheer van de geldverstrekker. In 2018 is de woning verkocht via de Stichting Koopinstrument. In dat kader heeft verweerder opnieuw een taxatie verricht.

Klagers stellen – kort samengevat - dat verweerder hun belangen ernstig heeft geschaad en ernstig tekort is geschoten in zijn zorgplicht. Hiervoor voeren zij vier klachtonderdelen aan.

A. De taxatie van verweerder in 2011 heeft geleid tot overkreditering van klagers en een te hoge financieringslast bij de aankoop van de woning.

B. De begeleiding van het verkooptraject door verweerder in de periode 2013 tot en met 2015, heeft niet geleid tot een verkoop.

C. Verweerder had zich gezien zijn langdurige en intensieve betrokkenheid bij het object, terug moeten trekken uit het taxatietraject in 2018. Ook had hij niet aansluitend als verkoopmakelaar mogen optreden.

D. In het kader van de taxatie in 2018 heeft verweerder de woning getaxeerd op een marktwaarde van € 450.000, zijnde bijna de helft van de door hem in 2011 getaxeerde waarde van € 795.000.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat de klachtonderdelen genoemd onder A en B niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard. In 2011 bestond NRVT nog niet, en evenmin het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Bovendien zijn voor deze klachten de termijnen van drie en vijf jaar zoals opgenomen in het Reglement Tuchtrechtspraak, verstreken. Klacht B ziet voorts op makelaarsdiensten en niet op een taxatie.

Ten aanzien van klachtonderdeel C stelt verweerder dat het hem vrij stond de taxatieopdracht in juli 2018 te aanvaarden. Hiervoor verwijst verweerder naar het stroomschema, opgenomen in de Toelichting op de regelgeving Wonen van NRVT van juni 2018.

In het taxatierapport heeft verweerder verklaard dat hij de afgelopen twee jaar niet betrokken was bij het object, en heeft hij aangegeven dat geen sprake was van financiële afhankelijkheid. De mogelijkheid de verkoopopdracht van de woning te verwerven, speelde hierbij geen rol, aldus verweerder. Deze eventuele verkoopmogelijkheid was voor hem ook geen reden om de taxatieopdracht te weigeren.

Omtrent klachtonderdeel D wijst verweerder erop dat het Tuchtcollege de hoogte van de getaxeerde waarde slechts marginaal toetst. De enkele omstandigheid dat de marktwaarde in 2011 door verweerder veel hoger is getaxeerd dan in 2018, rechtvaardigt nog niet de conclusie dat één van deze waarderings onjuist zouden zijn. Ook wordt niet concreet gemaakt welke fout verweerder dan zou hebben gemaakt.

Verweerder wijst in dit verband op de omstandigheid dat de staat van onderhoud van de woning, die in 2011 zeer goed was, in 2018 verslechterd was. Verder heeft verweerder gesteld dat de crisis extra gevolgen heeft gehad voor grotere en bijzondere objecten als deze. Daarbij komt dat er in de periode sinds 2011 veel te doen is geweest rondom aardbevingsschade in het gebied. Ook was in 2018 bekend dat de woning twee jaar te koop had gestaan, zonder dat het tot een verkoop was gekomen. Dat heeft effect op de waardering.

Verweerder meent dat klachtonderdelen C en D ongegrond dienen te worden verklaard.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 8 november 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 Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege overweegt dat de reglementen van NRVT van kracht zijn sinds haar oprichting op 1 januari 2016.

Volgens vaste jurisprudentie van NRVT (zie o.m. haar beslissing van 8 mei 2018, nr. 20180118) worden klachten die betrekking hebben op werkzaamheden die zijn verricht vóór de oprichtingsdatum van NRVT niet in behandeling genomen. Het Tuchtcollege voegt zich in deze uitspraak naar voormelde jurisprudentie. Dat betekent dat klagers niet kunnen worden ontvangen in de klachtonderdelen die zien op handelen of nalaten van verweerder van vóór 1 januari 2016.

Klagers zijn derhalve niet-ontvankelijk in hun klachtonderdelen A en B.

De klachtonderdelen C en D hebben betrekking op de taxatie van verweerder in juli 2018. Op dat moment stond verweerder als register-taxateur geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaren van de woning ten tijde van deze taxatie aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed. Daarmee vallen deze gedragingen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klagers zijn op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klachtonderdelen C en D, en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van deze klachtonderdelen.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het verwijt van klagers is dat verweerder zich had moeten terugtrekken voor taxatie van de woning, vanwege zijn intensieve en langdurige betrokkenheid bij de woning.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder in het taxatierapport van 31 juli 2018 naar waarheid heeft verklaard dat hij de afgelopen twee jaar niet betrokken is geweest bij aankoop, verkoop of taxatie van de woning.

Het Tuchtcollege overweegt dat het RGB stelt dat een register-taxateur ervoor dient te zorgen dat hij onafhankelijk zijn taxatie kan verrichten. De genoemde Toelichting en het daarin opgenomen stroomschema, kan daarbij behulpzaam zijn. Het is dan ook niet uitgesloten, dat een taxateur tot het oordeel dient te komen dat hij niet vrij staat om de opdracht aan te nemen, ook als er al meer dan twee jaar verstreken is sinds zijn laatste bemoeienis. Dat verweerder tot 2015 optrad als verkopend makelaar, is hiervoor echter onvoldoende.

In de klacht is geen argument aangedragen waarom de onafhankelijkheid van verweerder hier niet gewaarborgd was. Er zijn geen bijzondere omstandigheden gesteld of gebleken die tot een ander oordeel kunnen leiden. Niet valt in de zien waarom verweerder de taxatieopdracht in juli 2018 niet had mogen aannemen. Hierbij speelt onder meer een rol dat de opdracht werd verstrekt door Stichting Koopinstrument en niet door klagers, die overigens tegen het verstrekken van de opdracht aan verweerder geen bezwaar hebben geuit.

Door klagers is gesteld dat – kennelijk - gebruikelijk is om de verkoopopdracht te gunnen aan één van de taxateurs. Met klagers is het Tuchtcollege eens dat dit ongewenst is. Nu zich dat hier echter niet heeft voorgedaan en verweerder stellig heeft ontkend dat hij bij de verkoop betrokken was en uit de beschikbare gegevens blijkt dat daarbij een ander makelaarskantoor betrokken was, is klachtonderdeel C ongegrond.

Ten aanzien van de getaxeerde waarde (klachtonderdeel D) merkt het Tuchtcollege op dat zij de waardering door verweerder slechts marginaal kan toetsen. In onderhavige kwestie heeft verweerder in het taxatierapport van 2018 samen met een collega-taxateur een geschatte waarde bepaald. Verweerder heeft met diverse argumenten onderbouwd waarom een dergelijke waardeontwikkeling van een uniek object als hier in kwestie, waarvoor een zeer kleine doelgroep potentiële kopers beschikbaar is, gelegen in aardbevingsgebied, dat enkele jaren vergeefs te koop heeft gestaan en niet meer in de perfecte staat is als direct na de verbouwing, hier aan de orde is. Er zijn in de klacht geen feiten gesteld waaruit af te leiden is dat deze waardering niet conform de regelgeving van NRVT is geschied. Met name zijn geen feiten gesteld waaruit zou kunnen blijken dat de waardering ondeskundig of op

onzorgvuldige wijze zou hebben plaatsgevonden. Het enkele feit dat de uitkomst van de getaxeerde marktwaarde – veel – minder is dan enkele jaren eerder, is hiervoor onvoldoende.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat ook klachtonderdeel D ongegrond is.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ten aanzien van klachtonderdelen A en B: NIET-ONTVANKELIJK

VERKLAART de klacht ten aanzien van klachtonderdelen C en D: ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 10 december 2019 door het Tuchtcollege NRVT.