

Dossiernummer: 20190326HB

Datum: 17 januari 2020

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

appellante

tegen:

B RT,

Register-Taxateur

gevestigd te [plaats]

geïntimeerde

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 26 maart 2019 met bijlagen
- machtiging van 11 april 2019
- uitgewerkte geluidsbestanden van 4 mei 2019
- verweerschrift met bijlage van 15 mei 2019
- aanvullende stukken van 28 juni 2019
- verslag van de hoorzitting met bijlage van 9 juli 2019
- uitspraak van het Tuchtcollege van NRVT van 15 augustus 2019
- hoger beroep van 16 september 2019
- motivering hoger beroep met bijlagen van 30 september 2019
- verweerschrift in hoger beroep met bijlagen van 30 oktober 2019
- aanvullende stukken namens appellante van 19 november 2019
- nadere informatie namens appellante omtrent referentieobject van 4 december 2019
- nadere informatie namens appellante omtrent asbest dak en riool van 4 december 2019.

Tijdens de hoorzitting van 16 december 2019 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A en haar gemachtigde M (hierna: appellante),
- B (hierna: geïntimeerde).

2. De procedure in eerste aanleg

De in eerste aanleg behandelde klacht heeft betrekking op het door geïntimeerde op 14 november 2018 opgestelde taxatierapport met betrekking tot een tussenwoning aan de [adres].

Appellante heeft gesteld dat geïntimeerde in zijn taxatierapport gegevens heeft verzwegen. Volgens appellante is geïntimeerde in de twee jaren voorafgaand aan de taxatie al eerder betrokken geweest bij de woning. Daarnaast heeft geïntimeerde gebreken, waaronder de aanwezigheid van asbest en betonrot, in zijn rapport niet meegenomen om zo uit te komen op het bedrag van het eerder afgegeven verkoopadvies.

Geïntimeerde heeft in zijn verweer aangevoerd dat in een eerdere fase door zijn kantoor slechts een offerte is uitgebracht die niet heeft geleid tot een opdracht. Ook heeft geïntimeerde aangevoerd dat gelet op het bouwjaar van de woning sprake zou kunnen zijn van de genoemde gebreken, echter dat deze hem niet bekend waren omdat door hem geen bouwkundig onderzoek is verricht.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft de klacht van appellante ongegrond verklaard.

3. Het hoger beroep

Appellante is van mening dat de regels zoals die zijn opgenomen en vastgelegd in artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT en hetgeen is gesteld onder 'opdrachtvoorwaarden' in het Normblad Taxatierapport woonruimte, versie april 2018, zijn geschonden. Geïntimeerde is wel degelijk eerder betrokken geweest bij het object.

Daarnaast heeft geïntimeerde de aanwezige asbest verzwegen, welke hem bekend was aangezien hij hierover geïnformeerd was. Ook is de door geïntimeerde weergegeven staat van onderhoud op onderdelen onjuist.

Geïntimeerde heeft de stellingen van appellante betwist en heeft geconcludeerd dat de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg dient te worden bekrachtigd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 16 december 2019 gehouden hoorzitting zijn de feiten en stukken zoals aangedragen in hoger beroep met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgemaakt dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018
- Het Reglement Definities NRVT vastgesteld op 21 juni 2018
- Het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 21 juni 2018
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 21 juni 2018

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Aangezien het hoger beroep betrekking heeft op een uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg waarbij appellante partij was, is appellante in zoverre ontvankelijk.

Hoger beroep dient te worden ingesteld binnen zes weken na verzending van de uitspraak in eerste aanleg. Nu de uitspraak is verzonden op 15 augustus 2019, is het hoger beroep, dat is aangevangen met het beroepschrift, ontvangen op 16 september 2019, tijdig ingesteld.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Ten aanzien van eerdere betrokkenheid van geïntimeerde bij het object wordt door het Tuchtcollege overwogen dat, hoewel het Tuchtcollege zich kan voorstellen dat het gestelde in het Normblad Taxatierapport woonruimte ' *dat hij, dan wel een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het object voor wat betreft (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst*' bij de gemiddelde consument tot de inschatting zou kunnen leiden dat daaronder ook een vrijblijvende advisering over koop/verkoop zonder vergoeding valt, dit binnen de professionele taxatiewereld anders wordt geïnterpreteerd.

Bij deze interpretatie is een voor de hand liggend uitgangspunt dat van 'betrokkenheid' pas sprake is wanneer er een opdrachtgever/ opdrachtnemer relatie tot stand is gekomen en opdrachtgever een vergoeding ontvangt voor zijn diensten. Nu het eerste contact beperkt is gebleven tot een vrijblijvend advies zonder vergoeding, heeft deze bepaling naar het oordeel van het Tuchtcollege geen betrekking op de onderhavige situatie.

Wat de staat van het object betreft heeft appellante onvoldoende toegelicht op welke punten en in welke mate het beeld van de bouwkundige situatie dat naar voren komt in het Rapport Bouwtechnische keuring van de Vereniging Eigen Huis, slechter is dan het beeld volgens de gebrekenlijst. Derhalve kan niet worden vastgesteld dat dit tot een ander eindresultaat zou hebben geleid dan de door geïntimeerde in het taxatierapport opgenomen 'slechte staat'.

Niettegenstaande dat is het Tuchtcollege van oordeel dat sprake is van een matig rapport dat zeker niet de schoonheidsprijs verdient. Geïntimeerde heeft op enkele punten blijk gegeven onvoldoende rekening te hebben gehouden met alle feiten en omstandigheden. Zo had geïntimeerde blijk van meer zorgvuldigheid gegeven wanneer hij had weergegeven waarom er geen contact is geweest met eigenaar/ gebruiker. Het is niet voldoende, zeker gezien de gespannen situatie, zoals door geïntimeerde wordt erkend, slechts te constateren dat de taxateur geen bouwkundig onderzoek heeft verricht. Daarnaast blijkt dat geïntimeerde wel het Bodem Loket heeft geraadpleegd. Dit wordt in het taxatierapport onvoldoende duidelijk en inzichtelijk weergegeven.

Zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen, leidt niet elke slordigheid of onjuistheid tot een gegronde klacht. Alles overziende oordeelt het Tuchtcollege dat de optelsom van de onvolkomenheden in het taxatierapport er niet toe leiden dat geïntimeerde een tuchtrechtelijke verwijt kan worden gemaakt. Derhalve bekrachtigt het Tuchtcollege de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg en verklaart het hoger beroep ongegrond.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERKLAART het hoger beroep ONGEGROND

en BEKRACHTIGT de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg.

Deze uitspraak is geweest op 17 januari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.