

Dossiernummer: 20190331
Datum: 30 januari 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

[naam],

wonende te [plaats],

klager,

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 28 maart 2019, met bijlagen;
- het verweer van 28 mei 2019, met bijlagen.

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

- klager, vertegenwoordigd door de heer R.P.I. Noy;
- verweerder in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de totstandkoming van een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten van 7 december 2017 en 11 mei 2018, van de woning van klager aan de [straat] te [plaats].

Klager heeft verweerder ingeschakeld om zijn woning te taxeren in verband met een door klager gewenste verbouwing. Hierbij heeft verweerder als grove indicatie aangegeven dat een waardering van € 430.000 tot € 440.000 te verwachten was. Het taxatierapport bleef echter uit ondanks aandringen van klager op een spoedige behandeling. Klager heeft meermalen aangegeven dat hij de financiering, vanwege veranderende regelgeving, geregeld wilde hebben voor 1 januari 2018. Verweerder heeft aangegeven dat de vertraging veroorzaakt werd door NWWI, terwijl achteraf is gebleken dat het verweerder was die pas laat gegevens bij NWWI heeft aangeleverd.

Verder heeft verweerder twee elkaar tegensprekende taxatierapporten opgesteld. Hierdoor nam de bank klager niet meer serieus en werd geen financiering verstrekt. Verweerder reageerde niet of zeer vertraagd op vragen en verzoeken van klager. Daarnaast zou verweerder klager geadviseerd hebben om energiebesparende maatregelen op te nemen in de verbouwingsspecificatie, wetende dat deze niet zouden worden uitgevoerd.

Hiermee heeft verweerder niet voldaan aan zijn wettelijke zorgplicht, en heeft hij tevens diverse gedragsregels geschonden, door het niet reageren op vragen en klachten; het bewust zaken onjuist voorstellen en het niet tijdig en nauwgezet uitvoeren van werkzaamheden. Hiermee heeft verweerder gehandeld in strijd met de artikelen 4, 11, 14 en 19 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij een taxatieopdracht ontving van klager. Hij heeft daarop aan klager gemeld dat hij begreep dat er sprake was van een verbouwing. Om die reden had hij een verbouwingsspecificatie nodig. Vervolgens bleek dat geen verbouwingstekening voorhanden was. Verweerder heeft bij klager meermalen verzocht om de ontbrekende gegevens. Ook heeft verweerder verzocht om ondersteuning van de in de verbouwingsspecificaties genoemde bedragen door middel van offertes. Volgens verweerder was de verbouwing ten tijde van het verstrekken van de taxatieopdracht slechts in de gedachten van klager bekend.

Vervolgens heeft verweerder op verzoek van klager van 4 december 2017, het taxatierapport opgesteld en ter validatie aangeboden bij het validatie instituut. Op 7 december 2017 is het taxatierapport door verweerder gereed gemeld.

Op 11 december 2017 heeft klager aan verweerder gemeld dat hij het rapport beoordeelt als 'waardeloos' omdat de geschatte marktwaarde volgens klager te laag is. Verweerder stelt dat hij pas daarna door klager op de hoogte is gesteld van een offerte van een aannemer gedateerd 16 november 2017.

Verweerder ontkent dat hij aan klager gemeld heeft dat de marktwaarde van de woning op € 430.000 zou uitkomen. Daarbij merkt verweerder op dat tijdens de opname nog niet helder was welke verbouwing zou worden uitgevoerd.

Vervolgens heeft verweerder zich ingespannen om het taxatierapport bij het validatie instituut te ontkoppelen om de offerte voor de verbouwing alsnog mee te kunnen nemen in het taxatierapport. Op 11 mei 2018 heeft verweerder een tweede taxatierapport opgesteld.

Verweerder ontkent dat hij berichten van klager niet heeft beantwoord en stelt dat hij regelmatig telefonisch heeft gereageerd. Ook heeft verweerder van de bank begrepen dat zijn taxatierapport voldoende was voor het verkrijgen van een financiering.

Verweerder heeft zijn verweer onderbouwd met een groot aantal bijlagen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 5 december 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;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) per 1 juli 2017;
- Het Reglement Wonen NRVT per 1 juli 2017.

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 Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed.

De klacht heeft betrekking op de taxatie in opdracht van klager, zodat deze aan te merken is als belanghebbende en ontvankelijk is in de klacht.

Het Tuchtcollege overweegt dat de klacht een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst betreft, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

In artikel 12 van het RGB is het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie uitgewerkt. Hierin is opgenomen dat een register-taxateur een aan hem verstrekte opdracht nauwgezet, grondig en tijdig dient uit te voeren.

In onderhavige situatie heeft klager aan verweerder de opdracht verstrekt om een gevalideerd taxatierapport op te stellen. Toen verweerder bleek dat klager het taxatierapport wilde gebruiken om een voorgenomen verbouwing te financieren, heeft verweerder naar het oordeel van het Tuchtcollege moeite gedaan om de hiervoor benodigde gegevens te verkrijgen. Deze bleken bij klager onvoldoende aanwezig te zijn op het moment van het verstrekken van de opdracht. Zo ontbraken bouwtekeningen, verbouwingsspecificaties en offertes ter onderbouwing van de bij de verbouwing te gebruiken materialen en nadere onderbouwing van de met de verbouwing gepaard gaande kosten.

Ter zitting heeft verweerder aangegeven dat hij een dergelijke opdracht niet opnieuw zou aanvaarden. Als verzocht wordt om een taxatierapport waarbij een verbouwing een rol speelt, dient een verbouwingsspecificatie aangeleverd te worden. Het Tuchtcollege leidt hieruit af dat verweerder van mening is dat hij achteraf gezien beter anders had kunnen handelen.

Daar staat tegenover dat verweerder door klager meermalen van onvolledige informatie is voorzien, waarbij het Tuchtcollege met name wijst op het niet toezenden van de offerte van aannemer [naam] van 16 november 2017, die klager pas op 15 maart 2018 aan verweerder heeft doorgestuurd.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat verweerder met zijn handelwijze serieus heeft geprobeerd om zijn opdrachtgever te helpen en om met hem mee te denken, maar zich daarbij heeft laten verleiden om werkzaamheden op zich te nemen die buiten zijn verantwoordelijkheden als register-taxateur lagen. Zo heeft de register-taxateur zelf een verbouwingsspecificatie opgesteld toen bleek dat opdrachtgever deze niet kon aanleveren. Hiermee heeft verweerder zich op glad ijs begeven, omdat onder meer hierdoor bij zijn opdrachtgever mogelijk de indruk had kunnen worden gewekt dat hem energiebesparende maatregelen werden opgedrongen. Het Tuchtcollege meent echter dat het handelen van verweerder in redelijkheid niet anders kan worden begrepen dan dat verweerder aan zijn opdrachtgever heeft geadviseerd energiebesparende maatregelen te nemen, alsmede dat op geen enkele manier is gebleken dat verweerder de bedoeling zou hebben gehad om klager of de bank te misleiden.

Verder is het Tuchtcollege niet gebleken dat verweerder ten tijde van de inspectie een toezegging heeft gedaan ten aanzien van de marktwaarde waarop zijn taxatie zou uitkomen. Het Tuchtcollege acht een dergelijke toezegging met name niet aannemelijk omdat toen nog onvoldoende kon worden ingeschat welke verbouwing zou worden uitgevoerd.

Dat verweerder de aan hem verstrekte opdracht niet tijdig en nauwgezet zou hebben uitgevoerd, is het Tuchtcollege eveneens niet gebleken. Verweerder had er wellicht verstandig aan gedaan om zijn opdrachtgever explicieter te melden dat hij met de verstrekte gegevens, waarbij onvoldoende duidelijkheid bestond over de uit te voeren verbouwing, niet kon voldoen aan de verstrekte opdracht. Hieruit volgt echter niet dat verweerder onjuist heeft gecommuniceerd met klager. Het Tuchtcollege verwerpt de stelling van klager dat verweerder onvoldoende heeft gereageerd op de uit het dossier blijkende stroom van mails en appberichten van klager aan verweerder. Een norm dat op elk bericht gereageerd dient te worden, volgt niet uit de regelgeving.

Resumerend oordeelt het Tuchtcollege dat verweerder de nodige moeite heeft gedaan om de onvoldoende gespecificeerde opdracht, verstrekt door een opdrachtgever die hem te laat heeft voorzien van gegevens waarover de opdrachtgever zelf wel beschikte, toch uit te voeren. Dat verweerder door zijn handelwijze verwijtbaar in strijd heeft gehandeld met de in de klacht genoemde bepalingen, vastgelegd door NRVT, is voor het Tuchtcollege niet komen vast te staan. Het Tuchtcollege zal de klacht dan ook ongegrond verklaren.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 30 januari 2020 door het Tuchtcollege NRVT