

Dossiernummer: 20191129HB

Datum: 21 augustus 2020

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

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 in hoger beroep kennisgenomen van de volgende stukken:

- het procesdossier in eerste aanleg;
- uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 17 maart 2020;
- het hoger beroepschrift met bijlagen d.d. 27 april 2020;
- verweerschrift van geïntimeerde d.d. 23 mei 2020;
- de aanvulling van geïntimeerde d.d. 9 juni 2020;
- de nadere toelichting van appellante d.d. 17 juli 2020.

De voorzitter heeft geoordeeld dat het hoger beroep zich leent voor schriftelijke behandeling. Dit is op 10 juli 2020 aan partijen medegedeeld.

2. De procedure in eerste aanleg

De klacht heeft betrekking op het door verweerster op 1 november 2019 uitgebrachte taxatierapport van de woning van appellante gelegen aan [adres].

Appellante stelt dat sprake is van wangedrag van de taxateur in de communicatie. Daarnaast stelt appellante dat sprake is van wanprestatie door een disproportioneel afgegeven lage taxatiewaarde; dat

belangrijke feiten onjuist zijn vermeld - zoals het bestemmingsplan en de doelstelling van de taxatie – en de taxateur niet bevoegd was om het object te kunnen waarderen omdat het gaat om een bedrijfsmatig object.

Verweerster heeft aangegeven dat zij in opdracht van de ex-partner van appellante het rapport heeft opgemaakt en dat dit door NWWI is gevalideerd. Zij ontkent dat sprake is geweest van wangedrag en stelt dat altijd correct is opgetreden. Zij heeft een objectieve taxatie uitgevoerd. Dat de taxatie is uitgevoerd in het kader van een echtscheiding doet daaraan niets af. Verweerster laat zich daarover ook niet in met betrokken partijen.

Het Tuchtcollege heeft overwogen dat de communicatie tussen partijen moeizaam is verlopen. Niet is gebleken dat verweerster daarbij verwijtbaar heeft gehandeld. Nu verweerster het object als woning met bijgebouwen heeft getaxeerd, is geen sprake van een bedrijfsmatige taxatie. Verweerster mocht afgaan op informatie van haar opdrachtgever inhoudende dat de opslag voor privédoeleinden werd gebruikt. Het is het Tuchtcollege onvoldoende gebleken dat verweerster de loods als bedrijfsmatig had moeten kwalificeren.

De onjuistheden waar appellante op heeft gewezen, raken naar het oordeel van het Tuchtcollege niet de kern van het rapport. De door verweerster in het taxatierapport opgenomen omschrijving acht het Tuchtcollege adequaat. De klacht is daarom in eerste aanleg ongegrond geacht.

3. Het hoger beroep

Appellante voert in het hoger beroepsschrift een aantal grieven aan dat onderstaand samengevat wordt weergegeven.

De rechter heeft volgens appellante de taxatieopdracht verstrekt, waarbij is aangegeven dat aankoop/verkoop het juridisch kader is en niet de echtscheiding. Het gekozen doel maakt volgens appellante wel degelijk uit voor de waardering. Vervolgens gaat appellante in op de drie waarderingsmethoden, op het bedrijfsmatige karakter en op de waardering voor- en na verbouwing.

Appellante voert aan dat informatie over het bedrijfsmatige karakter aan de taxateur is onthouden en dat voor de loods gezien de omvang en de bedrijfsbestemming een afzonderlijke waarde had moeten worden bepaald. Ook bestrijdt appellante dat zij geen informatie heeft verstrekt aan de taxateur over het bedrijfsmatige gebruik als caravanstalling. De taxatie van Drieman was gericht op uitbreiding van de reeds bestaande bedrijfsruimte. De waardering als tuin is volgens de door appellante geraadpleegde deskundige [C], niet realistisch. De deskundige heeft aangegeven dat het rapport van geïntimeerde dermate ernstige tekortkomingen heeft dat het niet bruikbaar is.

Voorts voert appellante aan dat de validatie van het taxatierapport door NWWI is ingetrokken wegens onduidelijkheid omtrent de bestemming. Dit is door geïntimeerde niet aan appellante gemeld. Appellante stelt dat hierdoor haar rechten zijn geschonden.

Daarnaast heeft geïntimeerde de uitspraak van het Tuchtcollege gedeeld met de ex-partner van appellante, en daarmee de vertrouwelijkheid geschonden.

Appellante concludeert dat sprake is van een doelredenering, waarmee de taxateur naar een bepaalde uitkomst zou hebben toegewerkt. De taxateur heeft een belangrijke waardecomponent miskend, zodat het taxatierapport niet bruikbaar is. De referentiepanelen zijn niet juist gekozen omdat bij de referenties geen sprake is van woon-bedrijfsruimte.

Appellante voert tot slot aan dat sprake is geweest van belangenverstrengeling en van ontbreken van objectiviteit.

Als reactie op het verweer in hoger beroep, heeft appellante aangevoerd dat de taxateur door het meesturen van de uitspraak van het Gerechtshof inzake de echtscheidingsprocedure, haar privacy heeft geschonden.

4. Verweer in hoger beroep

Geïntimeerde heeft aangevoerd dat het Gerechtshof te Den Haag uitspraak heeft gedaan in de echtscheidingsprocedure tussen appellante en haar ex-partner, waarbij overeenstemming is bereikt over de vastgestelde waarde van de woning. Geïntimeerde acht het daarom niet meer van belang om uitgebreid in te gaan op de aantijgingen van appellante.

Geïntimeerde stelt dat zij de opdrachtgevers van de taxatie niet kende en de gesuggereerde belangenverstrengeling danwel het gebrek aan objectiviteit nergens op is gebaseerd. Zij beschouwt dat als een zeer kwalijke aantijging.

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 vastgesteld op 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat geïntimeerde op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

Aangezien het hoger beroep betrekking heeft op een uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg waarbij appellante partij was, is zij 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 17 maart 2020, is het hoger beroep, dat is aangevangen met het beroepschrift, ontvangen op 27 april 2020, op tijd ingesteld.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De grieven van appellante richten zich alle tegen het oordeel van het Tuchtcollege in eerste aanleg ten aanzien van:

- a. de communicatie van de taxateur met appellante in het kader van deze opdracht. Voorts is appellante van mening dat het Tuchtcollege ten onrechte heeft geoordeeld dat haar klachten over het taxatierapport van 1 november 2019 onvoldoende zijn komen vast te staan dan wel niet zijn aan te merken als klachtwaardig gedrag in de zin van het RGB.
- b. de wijze waarop de opdracht is geformuleerd, waarbij melding is gemaakt van echtscheiding;
- c. de wijze waarop het object is omschreven (vrijstaande woning met siertuin, achtergelegen loods en een fundament van een afgebroken kas);
- d. de deelomschrijvingen van het woonhuis (kozijnwerk is van hardhout, er staat een CV houtkachel met energiebesparing, de kap is gerenoveerd, schuifdeuren, ledverlichting, en beregeningsinstallatie en zoal);
- e. het ontbreken van foto's van de inrichting van de loods.

Appellante geeft aan dat inmiddels is komen vast te staan dat NWWI de validatie heeft ingetrokken. Hierover doet het Tuchtcollege geen uitspraak, omdat het beoordelen van het al dan niet valideren van een taxatierapport niet is voorbehouden aan het Tuchtcollege.

Ter zitting in eerste aanleg heeft de taxateur onder meer over de loods gezegd dat deze door haar is gewaardeerd als tuin en dat haar over de loods is gemeld dat die is gebruikt als opslag voor eigendommen van de man, terwijl appellante had aangegeven dat de loods bedrijfsmatig wordt gebruikt als caravanstalling en een koelcel aanwezig is, die eveneens bedrijfsmatig wordt verhuurd. Zij schatte de opbrengst hiervan op circa € 21.000 per jaar.

De taxateur heeft in hoger beroep volhard in haar eerdere standpunt en zich beroepen op een beslissing van het gerechtshof te Den Haag van 25 april 2020.

Het Tuchtcollege in hoger beroep oordeelt als volgt.

a. Het Tuchtcollege in hoger beroep deelt de opvatting van het Tuchtcollege in eerste aanleg m.b.t. de communicatie tussen betrokkenen. Deze verliep bepaald moeizaam en is van de zijde van de taxateur voor verbetering vatbaar. Strijd met de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het RGB, is echter onvoldoende komen vast te staan.

b. Anders dan het Tuchtcollege in eerste aanleg, acht het Tuchtcollege in hoger beroep de formulering van de opdracht - zeker nadat appellante daartegen met haar emailbericht van 18 oktober 2019 nadrukkelijk bezwaar had gemaakt - onjuist.

Appellante had bij de opdrachtverlening van 13 september 2019 als uitgangspunt voor de waardering vermeld: 'verkoop aan derden'. Nu de taxateur aangeeft dat het uitsluitend gaat om het vaststellen van de marktwaarde en daaronder wordt verstaan 'het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper', valt niet in te zien waarom de taxateur haarformulering heeft gehandhaafd. Dit klemmt te meer nu zij heeft aangegeven dat dit gegeven geen invloed had op haar taxatie.

Het Tuchtcollege in hoger beroep deelt ook de bezwaren van appellante over de wijze waarop de loods in deze taxatie is omschreven. Het betreft immers een loods van 315 m² waarin enige caravans waren opgeslagen. Dat de medeopdrachtgever aangeeft dat de loods alleen voor zijn eigendommen wordt gebruikt, terwijl appellante nadrukkelijk spreekt over verhuur en daarmee gegenereerde inkomsten van € 21.000 per jaar, had voor de taxateur aanleiding moeten zijn deze kwestie verder te onderzoeken en niet zonder nadere toelichting - die ontbreekt - de mededeling terzake van de medeopdrachtgever als uitgangspunt moeten nemen.

Het is het Tuchtcollege in hoger beroep in dit verband ook opgevallen dat het rapport de omschrijving 'vrijstaande woning' met bijgebouwen en berging vermeldt. Dit doet geen recht aan de feitelijke situatie, te weten een loods van 315 m². Het rapport maakt dan ook niet inzichtelijk of, en zo ja op welke wijze het bestaan van de loods heeft bijgedragen aan de waardering. De referentieobjecten van de taxateur bieden daarvoor ook geen aanknopingspunten nu geen van de drie objecten een bijgebouw heeft van enige omvang.

De klacht over de detailomschrijving van het woonhuis wordt door het Tuchtcollege in hoger beroep gepasseerd. In een taxatierapport kan niet op elk voor de opdrachtgever belangrijk detail worden ingegaan. Centraal staat de waardering door een bereidwillige verkoper en koper. Ook de klacht over belangenverstrengeling treft bij gebrek aan feitelijke onderbouwing daarvan geen doel.

In hoger beroep heeft de taxateur een gedeelte van de uitspraak van het Gerechtshof, die ziet op de gevoerde echtscheidingsprocedure tussen appellante en haar ex-partner, meegestuurd. Dat partijen in het kader van hun echtscheiding overeenstemming hebben bereikt, doet in de onderhavige procedure niet terzake, nu de civiele rechter niet toetst aan de regelgeving van NRVt. Het Tuchtcollege oordeelt dat door de handelwijze van de taxateur onnodig en zonder toestemming persoonlijke gegevens van appellante met derden zijn gedeeld. De taxateur had moeten begrijpen dat zij door deze gegevens in het geding te brengen, in strijd handelde met het fundamentele beginsel van vertrouwelijkheid.

Resumerend is het Tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat de klacht over de omschrijving van het doel van de taxatie, over het nalaten van het verschaffen van inzicht of - en op welke wijze de loods van 315 m² in de waardering is betrokken, - niet in de laatste plaats door potentiële bouwgrond voor de bouw van een loods aan te merken als tuin - de bestemming daarvan in aanmerking nemende, met daarnaast de door taxateur geschonden privacy van appellante, gegrond is.

Het oordeel van het Tuchtcollege in hoger beroep luidt als volgt.

Het Tuchtcollege vernietigt de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg en acht de klacht gegrond. Gezien de aard en de ernst van de schending van de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en vertrouwelijkheid, acht het Tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERNIETIGT DE UITSPRAAK VAN HET TUCHTCOLLEGE VAN 17 MAART 2020;

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT aan de taxateur de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 21 augustus 2020 door het Tuchtcollege NRVT.