

Dossiernummer: 20200415

Datum: 21 augustus 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Advocaat, A1 en A2

gevestigd 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 15 april 2020, met als bijlagen e-mailcorrespondentie en een gespreksverslag van 26 maart 2020;
- het verweerschrift van 1 juni 2020.

Tijdens de hoorzitting van 24 juli 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. M. [advocaat], advocaat te Nijmegen;
- verweerder in persoon, hierna ook: verweerder of de taxateur.

Hierbij is de klacht met partijen besproken. Er is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### 2. De klacht

Cliënten van klager hebben in 2018 een woning gekocht aan de [adres]. Na de levering werden zij, naar hun oordeel, geconfronteerd met aanzienlijke constructieve gebreken aan de woning, waarna nader onderzoek is gedaan. Daaruit is gebleken dat het souterrain aan hen is verkocht als woonruimte, maar deze ruimte had vanwege te weinig lichtinval en luchttoevoer aangemerkt moeten worden als overige binnenruimte. Klager [advocaat] heeft vervolgens verweerder benaderd om advies

vanwege een mogelijke aansprakelijkstelling van de verkopend makelaar [naam]. Dit is ook aan verweerder “in niet mis te verstane bewoordingen” aldus mr. [advocaat] medegedeeld in een e-mail van 5 maart 2020. Het verzoek aan verweerder was om in te schatten of het souterrain als leefruimte te gebruiken is en of een waardeverminderringsrapport, op te stellen door verweerder, zinvol zou zijn in verband met een mogelijke aansprakelijkheidsstelling van de verkopend makelaar. Verweerder heeft daarop de woning bezocht, en heeft aangegeven dat de verkopend makelaar juist heeft gehandeld en hertaxatie niet zinvol zou zijn.

Vervolgens heeft de taxateur die ten tijde van de aankoop de taxatie heeft uitgevoerd, [naam], aan cliënten laten weten dat hij ervan op de hoogte was dat verweerder bij hen langs was geweest en dat er juist zou zijn gehandeld. Deze taxateur schrijft in een mail van 24 maart 2020:

“Mij is ter ore gekomen dat de makelaar die langs is gekomen bij u en uw advocaat heeft aangegeven dat wij conform de richtlijnen hebben gehandeld.”

Klager heeft hierover opheldering gevraagd bij verweerder, die meedeelde dat hij voorafgaand aan zijn bezoek contact had opgenomen met de verkopend makelaar om de meetgegevens op te vragen. Deze heeft vervolgens contact gehad met taxateur J[naam].

Klager stelt dat verweerder hiermee in strijd met de beroepsethiek heeft gehandeld door contact op te nemen met de personen tegen wie zij een aansprakelijkstelling overwegen. Verweerder heeft hiermee de vertrouwelijkheid geschonden en niet gehandeld zoals van een register-taxateur mag worden verwacht. De gedraging van verweerder is in strijd met het fundamentele beginsel van integriteit (artikel 10 Reglement Gedrags- en Beroepsregels), objectiviteit en onafhankelijkheid (art 11 RGB) en vertrouwelijkheid (art 13 RGB). Verweerder had moeten begrijpen dat het hem niet vrijstond om de inhoud en uitkomst van zijn opdracht te delen met degene die mogelijk aansprakelijk zou worden gesteld.

### **3. Het verweer**

Verweerder geeft aan dat hij door klager benaderd is om mogelijk een taxatie uit te voeren, waarna hij heeft aangegeven dat hij eerst een gesprek wilde. In een gesprek bij klager [advocaat] op kantoor is gebleken dat het ging om onduidelijkheid of de verkopend makelaar het souterrain terecht heeft aangemerkt als woonoppervlak. Hij heeft gezegd dat de makelaar hem bekend was en dat hij conform de NEN 2580 werkt. Verweerder heeft ingestemd om informeel te beoordelen of de juiste methodiek was gehanteerd en dat een officiële taxatie daarvoor niet nodig was.

Hij heeft het verzoek verder afgehandeld zonder opdracht tot dienstverlening of enige andere verplichting jegens elkaar. Na het bezoek aan klagers heeft hij een e-mail met zijn bevindingen aan klager [advocaat] gestuurd. Kort daarna werd verweerder benaderd door een zeer boze advocaat, in een intimiderend en overspannen gesprek. Verweerder erkent dat hij contact heeft gehad. Dat had gemachtigde kunnen weten gezien het eerdere gesprek en de e-mail. De bezichtiging is hierbij inderdaad ter sprake gekomen. Verweerder stelt dat er geen opdracht tot dienstverlening is opgemaakt, geen taxatie is verricht en geen factuur is verstrekt. Tot slot geeft verweerder aan dat de woning nu te koop is aangeboden met dezelfde woonoppervlak als door klagers aangevochten wordt bij de eerdere makelaar en taxateur.

### **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities vastgesteld op 10 oktober 2019;

- Het Reglement Kamers vastgesteld op 10 oktober 2019.

## 5. 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 de kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

De klacht is ingediend door mr. [advocaat] mede namens zijn cliënten, de eigenaars van de woning. [Advocaat] heeft aangevoerd dat hij (op eigen titel) de opdracht aan de taxateur heeft verstrekt, zodat hij als belanghebbende aan te merken is als bedoeld in artikel 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

Het Tuchtcollege overweegt dat indien mr. [advocaat] aangemerkt dient te worden als klager, dat niet (meer) geldt voor zijn cliënten. Immers enig feitelijk handelen van A1 en A2 in de richting van de taxateur is niet gesteld noch gebleken. Van een opdrachtgeverschap van klagers A1 en A2 is dan ook geen sprake en zij dienen niet-ontvankelijk te worden verklaard in hun klacht.

De klacht betreft het adviseren over onder meer de juiste toepassing van de meetinstructie en over het vertrouwelijk omgaan met in dat verband verstrekte gegevens. Dat aan de taxateur geen opdracht is verstrekt, wordt door het Tuchtcollege verworpen. Verweerder is benaderd in zijn hoedanigheid als taxateur en heeft zich als register-taxateur opgesteld, zodat op hem de beroepsregels van toepassing zijn. Dat hij geen factuur heeft gestuurd aan klager noch een opdrachtbevestiging heeft ontvangen, maakt dat niet anders.

Mr. [advocaat] is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht, zijn cliënten zijn dat niet. Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het verwijt dat verweerder wordt gemaakt is dat hij contact heeft gehad met de verkopend makelaar. Verweerder heeft aangegeven dat hij informatie nodig had om klager juist te kunnen adviseren.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder in eerste instantie alleen informatie bij de verkopend makelaar heeft opgevraagd. Vervolgens heeft hij zijn advies gedeeld met klager. Vervolgens is verweerder enige tijd later de verkopend makelaar tegengekomen, waarbij het bezoek aan de woning van cliënten van klager aan de orde kwam.

Het Tuchtcollege overweegt dat dit contact pas plaatsvond nadat verweerder zijn advies aan klager heeft verstrekt, zodat dit latere contact geen invloed kan hebben gehad op het door verweerder gegeven advies. Met andere woorden: het advies kan niet zijn beïnvloed door het contact tussen verweerder en de verkopend makelaar.

Het Tuchtcollege overweegt dat het van zorgvuldig handelen getuigt dat de taxateur de destijds door de verkopend makelaar gebruikte gegevens heeft opgevraagd en deze ten grondslag heeft gelegd aan zijn af te geven advies.

Voor het Tuchtcollege is niet komen vast te staan dat de taxateur vertrouwelijke gegevens heeft gedeeld. Niet uit te sluiten valt dat het bezoek van verweerder aan de orde is gekomen bij een volgende gelegenheid toen verweerder en de verkopend makelaar elkaar tegenkwamen.

Klager was ermee bekend dat beiden elkaar kenden en op goede voet met elkaar stonden. Dat verweerder had moeten begrijpen dat hij zijn conclusie, inhoudende dat hij geen fouten had geconstateerd, geheim had moeten houden, is voor het Tuchtcollege onvoldoende gebleken, zodat niet geconcludeerd kan worden dat verweerder het fundamentele beginsel van vertrouwelijkheid, als vastgelegd in artikel 13 van het RGB, heeft geschonden.

Gelet op het bovenstaande is de klacht ongegrond.

## 6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klagers A1 en A2 NIET-ONTVANKELIJK;

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

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