

Dossiernummer: 210320

Datum: 6 augustus 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

klaagster

tegen

B.,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 25 maart 2021, met bijlagen;
- de aanvulling op de klacht van 31 maart 2021;
- het verweerschrift van 10 mei 2021, met bijlage.

Tijdens de hoorzitting van 24 juni 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster en gemachtigde;
- verweerder en gemachtigde.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerder in opdracht van de ex-partner van klaagster opgestelde waarde-indicatie met betrekking tot de woning gelegen aan [adres].

Klaagster en haar ex-partner zijn gezamenlijk eigenaar van de woning. In verband met de beëindiging van hun relatie hebben beiden opdracht gegeven aan [naam] om een bindend advies uit te brengen over de waarde van de woning.

De ex-partner van klaagster heeft - al voordat de opdracht tot voornoemde taxatie werd verstrekt - verweerder benaderd om de marktwaarde van de woning vast te stellen. Deze waarde is door verweerder vastgelegd in de vorm van een waarde-indicatie. Deze waarde-indicatie wordt nu door de ex-partner van klaagster ingebracht in een procedure voor de Raad van Arbitrage waarbij de waarde van de woning ter discussie staat.

Klaagster voert aan dat verweerder met het opstellen van deze waarde-indicatie in strijd heeft gehandeld met de regels van NRVT.

3. Het verweer

Verweerder voert gemotiveerd verweer:

- de klacht zou moeten worden afgewezen omdat niet voldoende concreet is wat de klacht inhoudt en het om die reden voor verweerder moeilijk is om daarop verweer te voeren;
- verweerder heeft slechts een indicatie gegeven van de mogelijke verkoopopbrengst van de woning en geen taxatiedienst geleverd; dit is ook nooit de bedoeling geweest;
- er is geen sprake van een PTD maar slechts van een indicatie van de mogelijke verkoopopbrengst;
- klaagster zou niet ontvankelijk moeten worden verklaard omdat zij geen belanghebbende is;
- de ex-partner van klaagster heeft geweigerd voor de afgifte van de waarde-indicatie een opdracht tot dienstverlening te tekenen;
- de ex-partner van klaagster heeft verweerder niet erover geïnformeerd dat de waarde-indicatie zou worden gebruikt terzake de beëindiging van een samenlevingsovereenkomst;
- verweerder heeft expliciet aangegeven dat aan de waarde-indicatie geen rechten kunnen worden ontleend en heeft deze indicatie - omdat hij het niet eens was met de gang van zaken - niet ondertekend;

Verweerder verzoekt het tuchtcollege primair klaagster in haar klacht niet ontvankelijk te verklaren en subsidiair de klacht ongegrond te verklaren. Hij is van mening juist te hebben gehandeld.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur stond geregistreerd in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als mede-eigenaar van het object, waar de rapportage van verweerder betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op het handelen van verweerder in het kader van waardebepaling van vastgoed. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klaagster is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in haar klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Indien een register taxateur werkzaamheden verricht in het kader van een te leveren makelaarsdienst, met als eventueel doel een verkoopopdracht te verwerven, moet hij – zoals het tuchtcollege eerder heeft overwogen - ervoor zorgdragen dat voor eenieder duidelijk is dat géén sprake is van een professionele taxatiedienst.

Door verweerder is aangevoerd dat een waardeverklaring niet verboden is. Het tuchtcollege kan verweerder hierin niet volgen. Een professionele taxatiedienst moet voldoen aan de vereisten die zijn vastgesteld in de Reglementen van NRVT. Dit betekent onder meer dat een register taxateur in alle gevallen zorgvuldig onderzoek moet doen en zijn bevindingen in een taxatierapport moet vastleggen. Het afgeven van uitsluitend een waardeoordeel in de vorm van een waardeverklaring - zonder daaraan voorafgaand goed onderzoek te hebben verricht en zonder nadere onderbouwing - is dan niet meer mogelijk.

Een taxatieverklaring, waardeverklaring dan wel een verkort taxatierapport kan en mag de register taxateur om die reden niet meer opstellen. Aan zijn rapport wordt immers ook in het economisch - en maatschappelijk verkeer vertrouwen ontleend.

In de onderhavige kwestie heeft verweerder naar aanleiding van een telefonisch verzoek van de ex-partner van klaagster – hij kende deze ex-partner van de tennisbaan - een informeel bezoek gebracht aan de woning en is vervolgens in een gesprek met de ex-partner van klaagster tot een bedrag gekomen waarvoor het object naar zijn mening zou kunnen worden verkocht. Na herhaaldelijk aandringen van de ex-partner van klaagster heeft verweerder deze *indicatie van de marktwaaarde* op papier gezet. Ter zitting heeft verweerder erkend dat hij beter de woorden *indicatie van de verkoopprijs* had kunnen gebruiken. De door verweerder opgestelde waarde-indicatie omvat één pagina; staat niet op zijn officiële briefpapier en is niet door verweerder ondertekend. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat het nooit de bedoeling was om een officieel stuk op te stellen. Hoewel verweerder het op een andere wijze had moeten aanpakken en hiermee niet kan volstaan is in het stuk een disclaimer opgenomen; er wordt expliciet aangegeven dat aan het stuk geen rechten kunnen worden ontleend.

Op basis van de feiten en omstandigheden wordt de door verweerder afgegeven waarde indicatie door het tuchtcollege gekwalificeerd als een verkoopadvies en niet als een PTD. Hierbij heeft het tuchtcollege mede overwogen dat verweerder in het document geen melding heeft gemaakt van de zijn RT-titel en evenmin heeft vermeld dat hij optreedt als taxateur.

Wel is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder te veel is meegegaan met – en zich onder druk heeft laten zetten door zijn opdrachtgever. Van de register taxateur mag worden verwacht dat hij vasthoudt aan zijn eigen professionele standaarden. Indien een opdrachtgever weigert om aan te geven voor welk doel de prijsopgave is bedoeld, dan dient de taxateur zijn conclusies te trekken en helderheid te eisen. Daarnaast had in de opgave moeten worden opgenomen: ‘verzocht in verband met voorgenomen verkoop’ dan wel had verweerder onder de gegeven omstandigheden moeten weigeren om een dergelijke verklaring op papier te zetten.

Nu uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat de ex-partner van klaagster - nu klaagster blijkbaar al voor de door verweerder opgegeven prijsopgave had aangegeven de samenlevingsovereenkomst te willen beëindigen - al wist waarvoor hij de waarde opgave zou gaan gebruiken en verweerder onder druk heeft gezet en terzake bewust heeft misleid, is het tuchtcollege van oordeel dat de klacht weliswaar is gegrond doch niet tuchtrechtelijk verwijtbaar en ziet af van het opleggen van een maatregel.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

en legt geen MAATREGEL op

Deze uitspraak is gedaan op 6 augustus 2021 door het tuchtcollege NRVT.