

Dossiernummer: 220205

Datum: 25 juli 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

klagers

tegen

B.,

register taxateur te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 6 februari 2022, met bijlage;
- het verweerschrift van 28 maart 2022, met bijlagen;
- de mail van klagers van 12 mei 2022, met bijlage;
- de mail van verweerder van 16 mei 2022;
- de mail vanuit het secretariaat van 17 mei 2022;
- mailcorrespondentie tussen secretariaat en verweerder van 23 mei, 30 mei, 1, 2 en 3 juni 2022;
- de mail van verweerder van 3 juni, met bijlage;
- de mail van klagers van 15 juni 2022, met bijlage.

Tijdens de hoorzitting van 17 juni 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- C. (klager 1), D. (klager 2), E. (klager 3) en F. (klager 4) (allen in persoon);
- verweerder digitaal.

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

2. De klacht

Klagers zijn de erven (kinderen) van G. Deze is overleden op 18 december 2021. Klagers zijn er daarna achter gekomen dat zijn woning [adres] in 2020 is verkocht. De kinderen zijn hiervan ten tijde van de verkoop in 2020 niet op de hoogte gesteld. De verkoop is uitgevoerd door de bewindvoerder van G., hiertoe gemachtigd door de rechtbank.

Verweerder is door de koper verzocht een waardebepaling op te stellen.

Volgens klagers is de woning ver onder de waarde verkocht voor € 268.000,- en door verweerder te laag getaxeerd op € 255.000,- gezien het feit dat alleen de WOZ-waarde al € 268.000,- was.

Klagers vinden het raar dat zij door de bewindvoerder niet op de hoogte zijn gesteld, zeker gezien het feit dat één van de kinderen het huis ook had willen kopen en vader hiervan op de hoogte was. Daarnaast bevreemdt het klagers dat er een waardebepaling is opgesteld en geen taxatierapport hetgeen toch noodzakelijk is voor de verkoop van een woning.

Klagers vermoeden dat er een gemeen spelletje is gespeeld en misbruik is gemaakt van hun vader. Klagers vragen het tuchtcollege een uitspraak te doen over deze kwestie.

3. Het verweer

Verweerder voert aan mee te leven met klagers en begrip te hebben voor hun situatie. Echter is hij niet bij de verkoop betrokken geweest, zodat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

Verweerder is door zijn opdrachtgever, koper van de woning, gevraagd om uitsluitend voor de eigen administratie van koper een waarde-indicatie van de woning af te geven e.e.a. zoals vastgelegd in de brief van 4 september 2020 van koper aan verweerder. Zijn opdrachtgever was benaderd door de bewindvoerder van de vader van klagers met het verzoek de woning te kopen onder de voorwaarde dat de verkoper, levenslang, een eenzijdig gebruiks- / huurrecht zou verkrijgen. Nadat overeenstemming was bereikt over de koopsom was koper benieuwd wat het gebruiksrecht voor invloed zou hebben op de waarde van de woning. Uitdrukkelijk heeft hij met opdrachtgever besproken dat de waardebepaling uitsluitend voor intern gebruik was.

Verweerder is niet betrokken geweest bij het gehele aan- en verkooptraject en heeft ook geen idee hoe de verkoopprijs tot stand is gekomen. Het lijkt erop alsof de bezwaren van klagers zich met name richten op de bewindvoerder en klagers dienen zich dan ook tot hem te richten.

Bovendien zijn klagers ten opzichte van verweerder geen belanghebbende, omdat zij in de zin van het Reglement NRVT niet rechtstreeks in hun belang zijn geraakt door de werkzaamheden van verweerder. De afgegeven waardebepaling was uitsluitend voor intern administratief gebruik van de koper en derden konden hieraan geen rechten ontleen.

Kortom, klagers dienen niet ontvankelijk te worden verklaard en indien zij toch ontvankelijk worden verklaard, dient de klacht ongegrond te worden verklaard.

Voor de goede orde merkt verweerder op nog steeds achter zijn waardering te staan, gezien de deplorabele staat van de woning ten tijde van de opname en het eenzijdige levenslange recht van bewoning.

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;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 april 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Het tuchtcollege overweegt dat er alleen een klacht kan worden ingediend indien er sprake is van enig redelijk belang. Het begrip belanghebbende dient ruimer te worden opgevat dan alleen de opdrachtgever. Dat kan ook iemand zijn, die belang heeft als verkoper, als huurder of bijvoorbeeld als (ex-) partner als er opdracht wordt gegeven vanwege een boedelscheiding en ook de mede-eigenaar van een object dat na verkrijgen uit een erfenis gezamenlijk eigendom is geworden.

Het tuchtcollege overweegt dat in het onderhavige geval sprake is van een situatie waarin het object ruim een jaar voor zijn overlijden door vader c.q. zijn bewindvoerder met toestemming van de rechtbank is verkocht en overgedragen aan de koper. Het verzoek aan verweerder tot het opstellen van de waardebepaling – uitsluitend voor de interne administratie van koper– is pas gedaan nadat er overeenstemming was bereikt over de verkoopprijs tussen koper en de vader van klagers c.q. de bewindvoerder.

Naar het oordeel van het tuchtcollege is er in dit geval geen sprake meer van enig redelijk belang nu vader zelf met de bewindvoerder en met toestemming van de rechtbank het object heeft verkocht en de koopsom is overeengekomen voordat de waardebepaling heeft plaatsgevonden. Het tuchtcollege neemt daarbij mee dat verweerder met de verkoop en levering van de woning geen enkele bemoeienis heeft gehad.

Klagers zijn op grond van het bovenstaande niet-ontvankelijk in de klacht.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht NIET ONTVANKELIJK;

Deze uitspraak is gedaan op 25 juli 2022 door het tuchtcollege NRVT.