

Dossiernummer: 210201

Datum: 7 juni 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B1 RT

register-taxateur te [plaats]

en

B2 RT

register-taxateur te [plaats],

verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 januari 2021 met als bijlagen het taxatierapport van taxateur B1 van 25 september 2020, het taxatierapport van taxateur B2 van 15 december 2020 en het taxatierapport van taxateur B2 van 24 december 2020;
- het verweerschrift van taxateur B2 van 3 februari 2021;
- het verweerschrift van taxateur B1 van 25 februari 2021.

Tijdens de hoorzitting van 7 mei 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon;
- verweerders (ook: de taxateurs), in persoon;
- C werkzaam bij de afdeling Compliance van NWWI.

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

2. De klacht

Klager stelt dat hij op 28 december 2020 tot zijn complete verrassing een aangepast taxatierapport ontving van taxateur B1, nadat dezelfde taxateur al op 25 september 2020 een definitief taxatierapport had opgesteld, op basis waarvan aan klager een hypotheek is verstrekt.

Taxateur B1 heeft klager gemeld dat zij overvallen was door het taxatierapport van haar kantoorgenoot B2, en dat zij opdracht van NWWI heeft gekregen om het taxatierapport aan te passen. NWWI heeft klager echter aangegeven dat zij dergelijke opdrachten niet geven en dat men een verloop als dit nog nooit heeft meegemaakt.

Het is voor klager niet te volgen dat er enkele maanden na het afronden van een taxatierapport een ander rapport volgt, met een geheel andere waarde en dan ook nog zonder enige vorm van communicatie. De tweede taxateur is volgens klager niet binnen geweest, want op de dag van de inspectie was klager thuis. Volgens taxateur B1 zou haar kantoorgenoot B2 in het pand geweest zijn terwijl klager de hond aan het uitlaten was. Dat een taxateur zonder toestemming en achter de rug van klager het pand heeft betreden, vindt klager ronduit kwalijk.

Door het handelen van beide taxateurs is forse schade ontstaan. De waarde van de woning is fors verhoogd van € 475.000 naar € 515.000 en speelt inmiddels een grote rol in een juridische procedure tussen klager en zijn ex-partner, terwijl klager een hypotheek heeft afgesloten op basis waarvan hij de woning kon behouden. Klager is ontluisterd door deze kwalijke gang van zaken.

Klager wil dat de latere taxaties teniet worden gedaan en dat ontstane schade wordt vergoed. Ook wil klager inzage in de correspondentie tussen beide taxateurs en NWWI.

3. Het verweer

Taxateur B1 voert aan dat zij in opdracht van klager een taxatierapport heeft opgesteld. Daarna werd zij benaderd door NWWI dat er een ander taxatierapport was opgesteld met een aanzienlijk afwijkende waarde. Haar werd aangegeven dat beide rapporten hierdoor ongeldig werden. Taxateur B1 licht toe dat zij eerder iets soortgelijks heeft meegemaakt, waarbij er alleen tot een rapport kon worden gekomen met de gemiddelde waarde. Daarom heeft zij met de beste bedoelingen ingestemd in overleg met de andere taxateur. Daardoor is de waarde mede gebaseerd op andermans inzichten.

Taxateur B1 geeft ook aan dat sprake is van franchisekantoren en beide taxateurs geen kantoorgenoten zijn. Dat zij niet op de hoogte waren van elkaars taxatie bevestigt dit.

Later heeft NWWI haar aangegeven dat er niet is verzocht de waarde aan te passen. Zij staat nog achter haar rapport maar haar verzoek het eerste rapport in stand te laten, werd afgewezen. Na onderzoek bij NWWI is gebleken dat er fouten zijn gemaakt in de procedure en is het oude rapport hersteld. Taxateur B1 begrijpt dat de situatie voor klager vervelend is, maar NWWI gaf haar aan dat zij het rapport moest aanpassen. Het enige dat zij anders had kunnen doen is klager tijdig informeren dat het rapport aangepast moest worden volgend het NWWI. Hiervoor heeft zij klager haar excuses aangeboden.

Taxateur B2 geeft aan dat zijn kantoor op 21 oktober 2020 is benaderd door mevrouw D [ex-partner klager], met het verzoek haar woning te taxeren. Er is een afspraak gepland voor opname van de woning op 23 oktober om 8.15 uur. Na een rondleiding door de woning heeft verweerder foto's genomen, de woning ingemeten en vervolgens is het rapport uitgewerkt op zijn kantoor en gereed gemeld. Hierop ontving verweerder bericht van NWWI dat van de woning recent een taxatierapport was opgesteld met een afwijkende waarde. Via NWWI vernam taxateur B2 dat het ging om taxateur B1. Zij hebben elkaar hun taxatierapport gemaïld en elkaars standpunten doorgenomen. Vervolgens hebben zij aanpassingen doorgevoerd om tot een gezamenlijke waardering te komen.

Volgens taxateur B2 is E Makelaars een franchise formule en is sprake van onafhankelijke kantoren en van zelfstandig opererende taxateurs. Om de schijn te vermijden taxeren zij niet elkaars panden. In dit geval wist taxateur B2 niet van de eerdere opdracht aan taxateur B1 omdat de kantoren geen gegevens uitwisselen. Mevrouw D mag volgens taxateur B2 een taxatierapport laten opstellen van de woning waarvan zij mede-eigenaar is. Hij staat achter de door hem getaxeerde waarde.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden beiden als register-taxateur geregistreerd stonden in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het object waar de taxatierapporten betrekking op hebben aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders zijn geregistreerd als register-taxateur en de klacht betreft werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerders binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling

De klacht tegen taxateur B1

Het Tuchtcollege stelt vast dat taxateur B1 in september 2020 een taxatierapport heeft opgesteld, waarbij de marktwaarde is gesteld op € 472.500. Dit rapport is door NWWI gevalideerd en mede op basis van dit rapport is klager een hypothecaire financiering verstrekt. De akte is nog niet gepasseerd vanwege de perikelen rond de taxaties en de validaties. Naar aanleiding van berichten van het NWWI over intrekking van de validatie en advies voor onderling overleg heeft zij overleg gehad met taxateur B2, waarna zij in een nieuw rapport van 24 december 2020 de marktwaarde gesteld heeft op € 515.000. Zij heeft klager daarover niet ingelicht.

Klager verwijt taxateur B1 dat zij haar taxatierapport van september 2020 heeft gewijzigd zonder dat hij daarom heeft gevraagd en zonder hem daarover te informeren.

Taxateur B1 heeft haar excuses aangeboden voor het niet informeren van klager. Zij meende dat NWWI dat had gedaan omdat deze haar eerdere rapport ongeldig had verklaard.

Het ware beter geweest als taxateur B1 de moeite had genomen bij haar opdrachtgever (klager) te informeren of hij op de hoogte was gesteld, maar het Tuchtcollege acht deze tekortkoming van onvoldoende ernst en omvang voor het opleggen van een tuchtrechtelijke maatregel. Daarbij neemt het Tuchtcollege in aanmerking dat taxateur B1 haar excuses heeft aangeboden, toen zij bemerkte dat haar veronderstelling niet juist was. Hierbij speelt mee dat zij ervoor gezorgd heeft dat haar eerste taxatierapport hersteld werd, zodat de financiering van klager gebaseerd kon blijven worden op het gevalideerde taxatierapport van taxateur B1.

Het tuchtcollege volgt klager niet in zijn verwijt dat taxateur B1 zou hebben verzuimd vast te stellen of haar collega (taxateur B2) het pand daadwerkelijk zou hebben bezocht. Zij wist immers niet van deze opdracht en had daar ook overigens niets mee te maken.

De klacht tegen taxateur B2

Klager verwijt hem dat hij de taxatie zonder zijn toestemming heeft uitgevoerd en betwijfelt of hij het pand intern heeft bezichtigd. Klager vraagt de nietig verklaring van het rapport van B2.

Het Tuchtcollege wijst deze klachten af. De taxateur kreeg opdracht van een mede-eigenaar die hem toegang verschafte. Dat stond hem vrij. Uit de overgelegde foto's en de meetgegevens is geen steun te vinden voor de stelling dat de taxateur niet binnen is geweest en nietigverklaring van een rapport is niet een taak van het Tuchtcollege.

De rol van het NWWI

Het tuchtcollege is van oordeel op basis van de stukken en de uitleg ter zitting van het NWWI dat de beide taxateurs door het optreden van het NWWI fouten hebben gemaakt. Volgens beide taxateurs hebben zij na de gereed melding van het (concept)taxatierapport van taxateur B2 opdracht gekregen van het NWWI met elkaar in overleg te treden en heeft het NWWI het eerder gevalideerde rapport van B1 ontkoppeld. Beide taxateurs hebben die oproep opgevat als een verzoek van het NWWI om te komen tot een "gulden middenweg", anders bleven hun opdrachtgevers achter zonder gevalideerd rapport. Een aanpassing van waarderingen op grond van telefonische mededelingen waarvan de juistheid in deze procedure niet kan worden vastgesteld behoort niet plaats te vinden. Aanpassing van marktwaarden zonder deugdelijke onderbouwing tast het vertrouwen in de beroepsgroep aan. Nu het NWWI geen partij is in deze procedure volstaat het Tuchtcollege met de opmerking dat te volgen procedure bij intrekking van een eerder gevalideerd rapport aandacht verdient.

De rol van een validatie instituut is om het taxatierapport te controleren. Die rol kan niet zover gaan dat de taxateur zich gedwongen voelt om het rapport c.q. de waardering aan te passen terwijl de taxateur daar zelf op grond van diens onderzoek niet achterstaat. Beide taxateurs hadden zich hiervan bewust moeten zijn.

Hiermee hebben beide taxateurs gehandeld in strijd met het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid zoals vastgesteld in artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De klacht tegen beide taxateurs over dit onderdeel is dan ook gegrond.

Nu beide taxateurs zich hiertoe echter gedwongen voelden door het uitdrukkelijk verzoek hiertoe van NWWI, ziet het Tuchtcollege aanleiding de op te leggen maatregel te beperken tot een waarschuwing.

Zoals gezegd kan het Tuchtcollege zich verder niet uitlaten over het NWWI. Een tuchtprocedure kan alleen gericht zijn op het handelen van een register-taxateur, niet op het handelen van een validatie-instituut. Hiervoor bestaan andere procedures.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klachten GEGROND;

legt beide taxateurs de MAATREGEL op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 7 juni 2021 door het Tuchtcollege NRVT.