

Dossiernummer: 210512HB

Datum: 7 juli 2022

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A, namens A1 t/m A4,

wonende te [plaats],

klagers in hoger beroep,

tegen

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtdossier dat in eerste aanleg is gevormd;
- de uitspraak in eerste aanleg van 24 november 2021;
- het hoger beroepschrift van klagers van 29 november 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift in hoger beroep van 25 januari 2022;
- bijlagen 2 en 5 bij het hoger beroepschrift, toegezonden door klagers op 13 mei 2022.

Tijdens de hoorzitting van 3 juni 2022 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege in hoger beroep en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A, gemachtigde namens klagers in hoger beroep en klager A1;
- verweerder in hoger beroep, in persoon en de heer C, kantoorgenoot van verweerder.

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

2. De procedure in hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht deels ongegrond en klagers deels niet-ontvankelijk zijn verklaard.

Klagers hebben in hoger beroep aangevoerd dat aanvullend op de genoemde regels en reglementen relevant zijn de algemene erfpachtvoorwaarden KmK-woningen en de opdrachtvoorwaarden van NRVT.

Deze bepalen onder meer dat de register taxateur volledig onafhankelijk dient te zijn, geen belang heeft en op geen enkele wijze is betrokken bij de transactie betreffende koop, verkoop of enige andere financiële dienst, zich niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten en dient te beschikken over plaatselijke kennis.

Klagers voeren aan dat de beschrijving van het taxatie- en verkoopproces in de uitspraak onjuist is. Er zijn twee verschillende trajecten en verweerder is bij beide betrokken: het aankooptraject waarbij verkrijger het pand aanbiedt aan D wonen en het verkooptraject waarbij de eigenaar een nieuwe verkrijger zoekt en contracteert. Bij het aankooptraject vormt het taxatierapport de bijdrage van verweerder en doet de eigenaar een voorstel aan de verkrijger. Bij het verkooptraject is de rol van verweerder gelijk aan die van verkopend makelaar, met uitzondering van de onderhandeling. Bij de verkoop van de KmK woning kan door de aspirant-verkrijger niet over de prijs worden onderhandeld. Deze prijs is door verweerder bindend vastgesteld. Na inloting heeft de aspirant-verkrijger enkel de keus tussen acceptatie of afwijzing. Klagers stellen dat iedere afzonderlijke activiteit in strijd is met het vereiste dat de register taxateur niet is betrokken.

Over het ontbreken van referentie-objecten stellen klagers dat het tuchtcollege in eerste aanleg deze informatie onjuist beoordeelt. Tijdens de hoorzitting heeft verweerder verklaard dat op aangeven van D wonen, referentie-objecten in het taxatierapport zijn weggelaten. Deze werkwijze laat volgens klagers zien dat verweerder aantoonbaar is beïnvloed door D wonen in het opstellen van het taxatierapport. Deze informatie betrof geen nieuw klachtonderdeel, maar relevante informatie ter ondersteuning van de ontvankelijke klacht.

Klagers verlangen dat de betreffende taxatierapporten nietig worden verklaard en dat passende preventieve maatregelen worden genomen.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

Verweerder heeft in reactie op het hoger beroepschrift gemeld dat zij het volledig eens is met de uitspraak van het tuchtcollege. Zij schaaft zich volledig achter de uitspraak van 24 november jongstleden, van bovengenoemd tuchtcollege.

4. Relevante regelgeving

- Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) d.d. 19-11-2015 resp. Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) d.d. 21-6-2018;
- het Reglement Wonen d.d.19-11-2015 resp. Reglement Kamers NRVT d.d. 21-6-2018;
- het Reglement Definities d.d. 21-6-2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat klager binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat klager ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het onderzoek in hoger beroep van hetgeen door klagers aangevoerd, heeft niet geleid tot andere beschouwingen en conclusies dan die vervat in de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg.

De belangrijkste grief van klagers is dat verweerder zowel het taxatierapport opstelt, als betrokken is bij het verkoopproces. Klagers verwijzen hierbij naar de (standaard) opdrachtvoorwaarden, waarin verweerder met betrekking tot het object onder meer uitdrukkelijk verklaart “ dat hij (...) op geen enkele wijze is betrokken bij de desbetreffende transactie wat betreft koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere financiële dienst.”

Zoals overwogen door het tuchtcollege in eerste aanleg, bepaalt artikel 16a AGB resp. art 11.1 RGB dat de opdracht door de register taxateur alleen is te aanvaarden of uit te voeren als hij autonoom, uitsluitend met een eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen.

De verklaring van de taxateur in de opdrachtvoorwaarden dat hij op geen enkele wijze is betrokken bij (onder meer) de verkoop van het object moet worden gelezen als: betrokken in de zin van art. 16a AGB resp. art. 11.1 RGB. In een geval als dit is de taxateur na het afgeven van zijn rapport in het vervolgtraject op geen enkele manier betrokken bij onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden. De betrokkenheid van de taxateur beperkt zich in de basis tot makelaarshandelingen zoals het rondleiden van belangstellenden en, nadat D wonen met een potentiële koper overeenstemming heeft bereikt, het opstellen van de koopovereenkomst. Dit zijn geen handelingen, die in het taxatietraject redelijkerwijs kunnen leiden tot een inbreuk op enige gedragsregel. Immers de eigenaar kan het taxatierapport weigeren, een taxatiegeschil opwerpen of besluiten niet te verhuizen. Zolang derhalve geen sprake is van een opdracht tot verkoop - die pas volgt nadat partijen de uitkomst van de taxatie aanvaarden - is er geen betrokkenheid.

Het taxatierapport is daarnaast niet bindend voor partijen. De verkoopprocedure vindt plaats op basis van een vooraf tussen partijen, verkoper en D wonen, vastgestelde prijs. Een verkoper kan daarnaast om een contra taxatie vragen. Het verkooptraject wordt pas gestart zodra de verkopende eigenaar en D wonen het eens zijn geworden over de prijs.

In deze klachtprocedure is bij één van de objecten, nummer [A], sprake geweest van terugverkoop. Bij de panden met de nummers [B] en [C] is geen sprake geweest van terugverkoop. Bij het bepalen van de verkoopprijs van nummer [A] is uiteindelijk geen gebruik gemaakt van het taxatierapport van verweerder. De prijs is vastgesteld op basis van een andere marktwaarde, bepaald door een andere register taxateur in een ander taxatierapport. De stelling van klagers in hoger beroep dat de prijs door verweerder bindend is vastgesteld, is dan ook niet juist en wordt door het tuchtcollege niet gevolgd. Het tuchtcollege in hoger beroep concludeert dat beide trajecten geheel los stonden van elkaar.

Ten aanzien van de grief die ziet op de referentiepanden, volgt het tuchtcollege in hoger beroep de overwegingen daaromtrent van het tuchtcollege in eerste aanleg.

Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich dan ook verenigen met hetgeen het tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen en beslist.

De grieven die klager heeft opgeworpen, zoals verwoord in zijn hoger beroepschrift en tijdens de hoorzitting nader toegelicht, hebben geen ander licht op de zaak en de afhandeling daarvan in eerste aanleg, geworpen.

Het tuchtcollege in hoger beroep komt dan ook tot bekrachtiging van de eerdere uitspraak.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg, van 24 november 2021.

Deze uitspraak is gedaan op 7 juli 2022 door het tuchtcollege NRVT.