

Dossiernummer: 210915

Datum: 13 mei 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

klager,

tegen

B.

register taxateur te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 7 september 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 oktober 2021, met bijlage;
- de pogingen een hoorzitting te plannen;
- het bericht schriftelijke afhandeling van 28 maart 2022;
- de aanvullende stukken van klager van 29 maart 2022;
- de aanvullende stukken van verweerder van 5 april 2022.

De voorzitter van het tuchtcollege heeft besloten dat de klacht zich leent voor schriftelijke afhandeling.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van 16 augustus 2021 met betrekking tot [adres].

Klager stelt dat het rapport door verweerder is opgesteld in het licht van een 'vechtscheiding' waarbij twee partijen tegenstrijdige belangen hebben. Bij het opstellen van het rapport is door verweerder niet transparant genoeg gehandeld, waardoor verweerder de schijn van partijdigheid heeft gewekt.

Door de uitkomst van de taxatie wordt klager in financiële zin, naar alle waarschijnlijkheid, ernstig benadeeld.

Verweerder had transparanter en zorgvuldiger te werk moeten gaan. Voor zover klager kan vaststellen heeft verweerder op basis van foutieve, eenzijdige en onvolledige informatie het pand aan de [adres] aanmerkelijk te laag getaxeerd en, op basis van nalatigheid, het pand aan de [adres] te hoog getaxeerd, waardoor de uitkoopsom van zijn ex aan hem (klager) significant lager is dan geschat.

De door verweerder gewekte schijn van partijdigheid is des te kwalijker naar de mening van klager omdat verweerder vooraf op de hoogte was van het feit dat beide partijen tegengestelde belangen hadden en verweerder als het goed is op de hoogte is van de richtlijnen van NRVT maar daar in de ogen van klager op geen enkel punt naar gehandeld heeft.

3. Het verweer

Verweerder heeft op verzoek van klager een offerte uitgebracht en in deze offerte stond precies wat de werkzaamheden zouden inhouden. Hierin is nooit gesproken over een NWWI gevalideerd taxatierapport.

Voorafgaand aan de bezichtiging is met beide partijen besproken wie er bij de bezichtiging van welk pand aanwezig zou zijn. Verweerder is hierin volledig transparant geweest. Hiervoor kende verweerder noch klager, noch zijn ex. Dat hij mogelijk een kennis van de ex van klager kende heeft geen invloed gehad op zijn rapport.

Vanzelfsprekend dient verweerder, indien hij tijdens de bezichtiging van een pand gebreken constateert hierover vragen te stellen en deze vervolgens in zijn beoordeling mee te nemen

Verweerder is ongewild in een vechtscheiding terecht gekomen, althans is ongewild in de strijd van klager terecht gekomen. Verweerder heeft echter de beide woningen op de juiste wijze en zorgvuldig gewaardeerd. Verweerder is hierbij professioneel, onpartijdig en integer te werk gegaan.

Dat klager teleurgesteld is in de waardebepalingen moge zo zijn doch dit betekent niet dat verweerder in kan gaan op verzoeken om onder dreiging van klachten verklaringen af te leggen waaruit zou volgen dat zijn waardeverklaringen niet juist zijn.

Verweerder verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- 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 oktober 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 geregistreerd stond in de Kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als (mede)eigenaar van de objecten, betrokken in de verdeling van de boedel in het kader van een echtscheidingsprocedure, waar het rapport van verweerder betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op het handelen van verweerder, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend over door haar 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.

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 van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde, zoals deze ook stelt, slechts marginaal kan toetsen. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie conform de regels van NRVT heeft gehandeld. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan andere taxateurs bij klager zouden hebben aangegeven maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Door klager wordt gesteld dat verweerder door zijn gedrag de schijn van partijdigheid heeft opgewerkt als gevolg waarvan klager ernstig, financieel, is benadeeld. Het beginsel van integriteit bepaalt dat de register-taxateur ervoor dient te zorgen dat hij te allen tijde integer handelt. Onder integer handelen wordt in ieder geval verstaan het vermijden van de schijn van belangenverstrengeling.

Het is aan klager om voldoende te onderbouwen waarom de verweerder onjuist zou hebben gehandeld. Vervolgens is het aan het tuchtcollege om – mede gelet op het verweer – de betreffende gedragingen te toetsen aan de reglementen van NRVT. Nu door klager niet is onderbouwd waarom verweerder de schijn van partijdigheid heeft opgewekt, acht het tuchtcollege de klacht ongegrond.

Ten overvloede overweegt het tuchtcollege nog dat het taxatierapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. NRVT schrijft voor dat een taxateur uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen. Nu een opdracht van de Rechtbank ontbreekt is hier geen sprake van een wettelijke taxatie, waarvoor andere voorwaarden bestaan. De Praktijkhandleiding wonen die beschikbaar is op de website van NRVT, bevat een modelrapport waarin minimale rapportvereisten staan opgenomen. Verweerder heeft geen gebruik gemaakt van het voorgeschreven modelrapport, mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen en voldoet het rapport niet aan de eisen van NRVT. Nu de klacht van klager niet op dit onderdeel ziet wordt dit verder niet meegenomen in het oordeel van het tuchtcollege.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 13 mei 2022 door het Tuchtcollege NRVT.