

Dossiernummer: 220211

Datum: 8 juni 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

bijgestaan door mr. A

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 14 januari 2022, aangevuld op 11 februari 2022 met vier bijlagen;
- de reactie van verweerder van 25 februari 2022 met bijlage;
- de reactie van klager van 25 maart 2022;
- de reactie van verweerder van 1 april 2022;
- reactie van gemachtigde van klager van 5 en 7 april 2022;
- reactie van verweerder van 5 april 2022;
- e-mail van het secretariaat met aankondiging schriftelijke afhandeling van 19 april 2022.

Klager en verweerder zijn uitgenodigd voor een hoorzitting, maar hebben daarop aangegeven niet aanwezig te kunnen zijn. Hierna is aan partijen bericht dat de klacht schriftelijk zal worden afgehandeld.

2. De klacht

Klager is tijdens de behandeling van een kortgedingprocedure bij de rechtbank [plaats] geconfronteerd met een door zijn ex-partner overgelegd taxatierapport van verweerder van 22 oktober 2021. Hierin staat dat klager opdrachtgever is en dat deze op 8 oktober 2021 bij de inspectie van het appartement aanwezig was. Klager kent verweerder niet en hij was op 8 oktober 2021 ook niet in de woning.

Volgens klager gesteld is het in de makelaardijwereld gebruikelijk dat de ingeschakelde makelaar zijn opdrachtgever vraagt zich middels een identiteitsbewijs/paspoort te identificeren om zeker te zijn van de identiteit van zijn opdrachtgever. Dit heeft verweerder nagelaten. Nadat klager verweerder hierop had gewezen, heeft deze aan klager laten weten dat hij de opdracht heeft ontvangen van de heer C van C [hypotheekadviseur]. Volgens klager heeft verweerder daarmee in feite erkend dat de naam van klager in strijd met de waarheid in zijn rapportage als opdrachtgever vermeld staat. Daar had volgens klager de naam van de heer C moeten staan. Klager heeft zich gerealiseerd dat zijn ex-partner, mevrouw D de gezamenlijke woning zonder zijn medeweten heeft laten taxeren. Door de naam van klager in het rapport op te nemen, heeft verweerder niet voldaan aan zijn onderzoeksplicht als makelaar.

Daarnaast heeft klager gesteld dat in de rapportage een onjuiste woonoppervlakte vermeld wordt. In plaats van 42m² had als woonoppervlak 57m² moeten worden opgenomen. Ter onderbouwing van deze stelling heeft klager gewezen op de BAG-viewer van het Kadaster. Hierdoor is verweerder volgens klager gekomen tot een te lage waarde van de woning ten gunste van de ex-partner van klager.

3. Het verweer

Verweerder heeft gesteld dat hij de opdracht ontvangen heeft van een intermediair. Verweerder heeft daarbij verwezen naar een e-mail van C met wie verweerder sinds jaar en dag zaken doet zonder problemen. In deze e-mail van 1 oktober 2021 stond de tekst: “Kun jij de volgende woning taxeren: [naam klager, adres object]” met daarbij een telefoonnummer. Verweerder heeft contact opgenomen via dat telefoonnummer en heeft een afspraak gemaakt voor een inspectie. Op het afgesproken tijdstip deed een mevrouw de deur open, waarvan verweerder heeft aangenomen dat het de vrouw des huizes was. Zij heeft hem binnengelaten en de woning laten opnemen. Vervolgens is het rapport opgesteld en naar C gemaild.

De vierkante meters woonoppervlakte heeft verweerder opgevraagd uit het VBO historisch archief. Ter bepaling van de marktwaarde heeft hij soortgelijke referenties gebruikt.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van de getaxeerde woning aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder ten tijde van de werkzaamheden geregistreerd was als register taxateur en er een klacht is ingediend over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen 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

In de Praktijkhandreiking Wonen is vastgelegd (artikel 3 onder d) dat de register taxateur in zijn dossier ondertekende of langs elektronische weg bevestigde opdrachtvoorwaarden opneemt.

In het taxatierapport (pagina 35) wordt klager als opdrachtgever vermeld. Als e-mailadres is opgenomen: [mailadres C hypotheekadviseur] en een telefoonnummer.

De bevestiging die NWWI stuurt nadat een taxateur de taxatieopdracht heeft aangemeld, is verzonden aan het eerdergenoemde adviesbureau. Deze heeft vervolgens de opdracht bevestigd en is akkoord gegaan met de opdrachtvoorwaarden en daarmee met de vermelding van de naam van klager als opdrachtgever.

Verweerder heeft dan ook conform de Praktijkhandreiking gehandeld door bij degene van wie hij de opdracht had ontvangen, de intermediair C, bevestiging te vragen van de verstrekte opdracht. Dat deze opdracht is verstrekt door klager, is dan ook door de intermediair – kennelijk ten onrechte - bevestigd aan verweerder.

Uit de e-mail van de gemachtigde van klager van 5 april 2022 blijkt dat het opgenomen telefoonnummer van de ex-partner van klager is en dat zij kennelijk de opdracht heeft verstrekt.

Het tuchtcollege kan niet vaststellen dat verweerder met zijn handelwijze de regels van NRVT heeft geschonden. Verweerder is afgegaan op de gegevens van de intermediair. De opdrachtvoorwaarden zoals verweerder deze in het taxatierapport heeft opgenomen, zijn door de intermediair bevestigd, zodat er voor verweerder geen aanleiding was hieraan te twifelen.

Namens klager is gesteld dat het algemeen gebruik is om te vragen om een identiteitsbewijs. Een dergelijk gebruik is het tuchtcollege niet bekend en klager heeft ook niet gestaafd waarop dit gebruik gebaseerd zou zijn. Het volgt in ieder geval niet uit de NRVT-regelgeving.

Wel merkt het tuchtcollege in dit verband op dat verweerder ten onrechte in het rapport heeft vermeld dat klager aanwezig was. In zijn verweer staat dat hij door een vrouw is binnengelaten en dat hij ervan uitging dat zij de vrouw des huizes was. Wat daar verder van zij, is de vermelding dat klager aanwezig was terwijl het zijn ex-echtgenote was, die overigens ook mede-eigenaar van de woning was, en bevoegd om een taxatieopdracht te verstrekken, is onvoldoende om te concluderen dat verweerder met zijn handelwijze fundamentele beginselen, vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, of de overige regelgeving van NRVT heeft geschonden.

Ten aanzien van het woonoppervlak overweegt het tuchtcollege dat een register taxateur gehouden is bij een woningtaxatierapport een uniforme meetstaat te voegen, conform de branche brede meetinstructie (BBMI). Deze ingevulde meetstaat heeft verweerder bij het rapport gevoegd als bijlage 3. Volgens klager is dat niet juist, omdat het BAG een andere oppervlakte aangeeft. In dit verband overweegt het tuchtcollege dat de BBMI een andere grondslag heeft dan de BAG. Zo gaat de BBMI uit van woonoppervlak, waarbij door de branche een aantal afspraken zijn vastgelegd, waardoor delen van een gebouw – bijvoorbeeld ruimtes zonder daglicht of delen van de ruimte waar geen sprake is van een minimale hoogte – niet worden meegenomen als woonoppervlakte. Daardoor kunnen verschillen ontstaan met de oppervlakte van het gebouw zoals dat in de BAG vermeld staat. Met een enkele verwijzing naar de BAG-viewer zonder nader aan geven waar de meetstaat van verweerder onjuist zou zijn ingevuld, heeft klager onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het woonoppervlak zoals verweerder dat opgenomen heeft onjuist zou zijn. Deze stelling kan het tuchtcollege dan ook niet volgen.

Gelet op het bovenstaande, waarbij het tuchtcollege betreft dat op het taxatierapport als zodanig geen aanmerkingen zijn gemaakt, zal het tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 8 juni 2022 door het tuchtcollege NRVT.