

Dossiernummer: 22421HB

Datum: 26 april 2023

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. (klager 1) en B. (klager 2),

wonende te ,

klagers in hoger beroep.

tegen

C. RT,

register taxateur te ,

verweerder in hoger beroep.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 juni 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 13 juli 2022, met bijlagen;
- de aanvulling op het verweer van 18 juli 2022;
- het verslag van 6 oktober 2022, met bijlagen;
- de uitspraak van 1 november 2022;
- het hoger beroepschrift van 1 december 2022, met bijlagen;
- het verweer in hoger beroep van 30 januari 2023;
- de reactie van klagers in beroep op het verweer van 7 februari 2023.

De voorzitter heeft besloten tot een schriftelijke behandeling van het beroep.

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege van 1 november 2022 onder nummer 22421, waarbij de klacht van klager ongegrond is verklaard.

Klager heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld op 1 december 2022.

3. Het hoger beroep

Klagers in hoger beroep hebben op 18 maart 2022 een woning gekocht met als doel deze te verbouwen en weer te verkopen. Voor deze verbouwing dienden klagers in hoger beroep op verzoek van [bank], hun hypotheccair financier, een verbouwingsspecificatie in te vullen. Bij het verstrekken van de opdracht is aangegeven dat klager 2 deze verbouwing in eigen beheer zou uitvoeren tegen de inkooprij van de bouwmaterialen en in eigen tijd. Verweerder in hoger beroep heeft, naast de door klagers in hoger beroep aangeleverde specificatie van de verbouwingkosten van € 75.000,-, ook een marktconforme specificatie van € 170.000,- in het rapport opgenomen. Als gevolg daarvan is de financieringsaanvraag niet door [bank] geaccepteerd en zijn klagers in de problemen gekomen.

Klagers in hoger beroep zijn het niet eens met de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg en voeren het volgende aan:

1. na overleg met [bank] is hen nogmaals bevestigd dat het taxatierapport uitsluitend de door klagers in hoger beroep opgestelde bouwspecificatie hoefde te bevatten. Het is niet aan de taxateur om rekening te houden met eventuele risico's bij overlijden, ziekte of faillissement. Verweerder in hoger beroep dient slechts te toetsen of de opgestelde en aangeleverde bouwspecificatie overeenkomt met de daaruit volgende kwaliteit in verhouding tot het budget. Klagers in hoger beroep zijn zakelijk klant bij [bank] en dit is een kwestie tussen klagers in hoger beroep en [bank]. Nu in de uitspraak is opgenomen dat taxateur marktconforme prijzen moet aanhouden is de uitspraak op dit punt onjuist;
2. klagers in hoger beroep hebben verweerder in hoger beroep niet gepusht alleen hún bouwspecificatie in het rapport op te nemen. Zij hebben verweerder in hoger beroep gevraagd contact op te nemen met hun contactpersoon bij [bank] en verweerder in hoger beroep heeft dit niet gedaan, ondanks dat hij beweert dit wel te hebben geprobeerd;
3. verweerder in hoger beroep heeft tijdens een gesprek van 8 juni expliciet gezegd contact op te zullen nemen met [bank] en aan de hand daarvan het rapport aan te zullen passen en ontkent dit nu in zijn verweer.

Klagers in hoger beroep concluderen als klant teleurgesteld te zijn, verweerder in hoger beroep heeft gelogen voor het tuchtcollege en dat voelt als meened. Verweerder in hoger beroep heeft zich niet betrouwbaar en integer opgesteld en derhalve kunnen klagers in hoger beroep zich niet vinden in de uitspraak in eerste aanleg.

4. Het verweer in hoger beroep

Tegen de door klagers in hoger beroep aangevoerde gronden wordt door verweerder in hoger beroep het volgende aangevoerd:

1. de reden dat [bank] de taxateur uitdrukkelijk verzoekt de aangeleverde bouwspecificatie van de aannemer of klant op marktconformiteit te toetsen is gelegen in het risico dat de aannemer of klant niet (meer) aan zijn verplichtingen kan voldoen. In dat geval zullen de werkzaamheden aan een andere aannemer moeten worden uitbesteed, die een marktconforme prijs zal rekenen. Als taxateur was dit zijn taak en die heeft hij dan ook uitgevoerd, met daarnaast de toelichting dat klager 2 de verbouwing voor een aanzienlijk lager bedrag zou uitvoeren omdat klager 2 de partner is van klager 1. Aldus heeft verweerder in hoger beroep naar zijn oordeel transparant en zorgvuldig gehandeld;
2. verweerder in hoger beroep heeft nimmer (telefonisch) toegezegd alleen de aangeleverde bouwkostenspecificatie, zonder verdere toetsing, in het rapport op te zullen nemen. Hij heeft slechts gezegd dat hij deze toe zou voegen met een toelichting. Verweerder in hoger beroep heeft wel degelijk contact gezocht met [bank], telefonisch en via de mail. Daarnaast hebben klagers in hoger beroep in het bemiddelingsgesprek aangegeven het eens te zijn met zowel de getaxeerde marktwaarde in huidige staat als de marktwaarde na verbouwing;

3. de door klagers in hoger beroep ingebrachte geluidsopname is zonder toestemming van verweerder in hoger beroep gemaakt. Klagers in hoger beroep brengen slechts een klein deel van het gesprek in in de procedure. Verweerder in hoger beroep heeft aangegeven bereid te zijn met [bank] in gesprek te gaan en, indien [bank] zou vragen enkele zaken in het rapport verder te verduidelijken zonder dat de inhoud zou veranderen, bereid te zijn tot deze aanpassingen. Verweerder in hoger beroep staat echter achter zijn rapport. De insinuatie dat verweerder in hoger beroep gelogen zou hebben en niet integer zou zijn is ronduit belachelijk.

Verweerder in hoger beroep kan zich derhalve niet vinden in de door klagers in hoger beroep ingediende grieven en gronden en verzoekt het tuchtcollege de uitspraak in eerste aanleg te bekrachtigen.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 1 januari 2020 (verder: RGB);
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2022;
- het Reglement Kamers van 1 januari 2020.

6. De beoordeling in hoger beroep

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

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

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

De grieven die klagers hiertegen hebben aangevoerd, hebben geen ander licht op de klacht en de afhandeling in eerste aanleg geworpen.

Het tuchtcollege in hoger beroep komt dan ook tot bekrachtiging van de uitspraak in eerste aanleg

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak in eerste aanleg.

Deze uitspraak is gedaan op 26 april 2023 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.,