

Dossiernummer: 22459

Datum: 20 februari 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna klager

tegen

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 15 september 2022, met bijlagen;
- verweerschrift van 28 september 2022 met bijlage;
- aanvulling op de klacht van 29 september 2022 en 21 november 2022 met bijlagen;
- mailcorrespondentie van 22 december 2022 na vraag onvolledig taxatierapport;
- machtigingsformulier van 12 januari 2023.

Tijdens de hoorzitting van 19 januari 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- namens klager: C, zuster van klager en D, hypotheekadviseur;
- verweerder in persoon.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport d.d. 21 april 2021 van de woning aan [adres]. Dit rapport is opgesteld in opdracht van de ex-echtgenoot en mede-eigenaar van de woning. Klager is ook mede-eigenaar van de woning. In juli 2022 is de taxatie gebruikt in een hoger beroepsprocedure bij het Hof in het kader van de boedelscheiding. Hierbij zijn door de opdrachtgever (de ex-echtgenoot) alleen de eerste pagina's van het taxatierapport aan het Hof overgelegd.

Tegen het taxatierapport voert klager het volgende aan.

Klachtonderdeel 1.

De waarde van de woning is door verweerder gesteld op € 320.000. Dat is € 5.000 onder de WOZ-waarde, terwijl in de regio alle woningen voor ruim € 100.000 tot € 145.000 boven de WOZ-waarde werden verkocht. Van gelijkwaardige woningen is de WOZ-waarde gesteld tussen de € 325.000 en € 390.000. De getaxeerde waarde in 2018 was € 295.000.

Klachtonderdeel 2.

Verweerder heeft te kennen gegeven dat de waarde inderdaad te laag is vastgesteld, maar dat hij er nu niets meer aan kan doen. Dit heeft verweerder gemeld tijdens een telefoongesprek met klager op 12 september 2022 om 15.50u.

Klachtonderdeel 3.

Klager heeft de indruk gekregen dat verweerder bij het verstrekken van de opdracht aan verweerder het verzoek is gedaan om het object lager in te schatten, zodat de opdrachtgever een lagere afkoopsom zou hoeven te betalen.

3. Het verweer

Verweerder reageert als volgt. Het doel van de taxatie was niet een waardebepaling in het kader van een scheiding. Het doel is geweest het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van financiering. Zo staat het in het taxatierapport.

Klachtonderdeel 1.

De marktwaarde is niet € 5.000 lager dan de WOZ-waarde. De WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2021 was € 310.000. Dat is € 10.000 lager dan de door verweerder gestelde marktwaarde,

Klachtonderdeel 2.

Verweerder stelt dat hij telefonisch contact heeft gehad met klager, maar hij ontkent stellig dat hij toen heeft gezegd dat de marktwaarde te laag zou zijn. Hij heeft in het gesprek aangegeven dat hij achter de marktwaarde staat en dat deze in het rapport is onderbouwd.

Klachtonderdeel 3.

Verweerder bestrijdt eveneens de suggestie dat hem een verzoek is gedaan de marktwaarde lager te schatten. Op een dergelijk verzoek zou hij als taxateur nooit ingaan. Daarbij was hij niet op de hoogte van een scheiding. Het doel van de taxatie was financiering.

Vervolgens gaat verweerder nog in op de bijlagen bij de klacht.

Het taxatierapport dat hij heeft opgemaakt, is maar deels overgelegd, alleen de eerste tien pagina's. Er is een volledig taxatierapport opgesteld dat door NWWI gevalideerd is. Het volledige taxatierapport is overhandigd aan de opdrachtgever.

In reactie op het verzoek van het tuchtcollege om het gehele taxatierapport te overleggen, heeft verweerder gezegd dat hij hieraan vanwege de vertrouwelijkheid die hij is overeengekomen met zijn opdrachtgever geen gehoor kan geven. De opdrachtgever heeft verweerder geen toestemming gegeven om het taxatierapport aan het tuchtcollege – en daarmee tevens aan zijn ex-echtgenote – te verstrekken.

Bijlage 3 bij de klacht betreft een waardebeoordeling in een verkoopadvies. Verweerder wijst erop dat de data handmatig zijn toegevoegd.

Bijlage 4 bij de klacht betreft een kadastrale overzicht. De woning in dezelfde straat, huisnummer 20 is op 10 februari 2022 verkocht voor € 445.650. In het taxatierapport is deze woning als referentie gebruikt met een destijds gecorrigeerde verkoopprijs van € 318.000.

Verweerder kan zich in het geheel niet vinden in de klacht en staat nog steeds volledig achter het taxatierapport.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 31 augustus 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 april 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 was opgenomen als register taxateur in de kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het object waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over diens 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 overweegt alvorens in te gaan op de klachtonderdelen, het volgende over het onvolledig overgelegde taxatierapport. Klager is wel belanghebbende, nu zij mede-eigenaar is van het getaxeerde, maar zij is niet de (mede-)opdrachtgever van de taxatie. Zij beschikt slechts over een deel van het taxatierapport, te weten de eerste tien pagina's, die in de procedure bij het Hof door haar ex-echtgenoot zijn overgelegd. Verweerder heeft zich daarbij beroepen op de vertrouwelijkheid tussen hem als register taxateur en zijn opdrachtgever.

Deze vertrouwelijkheid dient het tuchtcollege te respecteren, nu de opdrachtgever geen partij is in het geschil. Er is tussen beide ex-echtgenoten sprake van een tegengesteld belang, waar het tuchtcollege niet in kan treden. Hierbij stelt het tuchtcollege vast dat in het gedeeltelijk overgelegde taxatierapport de door verweerder gebruikte opdrachtvoorwaarden ontbreken, zodat niet kan worden vastgesteld dat hierin is opgenomen dat het taxatierapport en toebehoren in het kader van onder meer tuchtrecht kunnen worden overlegd. Het tuchtcollege zal ervan moeten uitgaan dat een zodanige bepaling in de opdrachtvoorwaarden ontbreekt, zoals uit de toelichting van verweerder volgt.

Het is aan klager om de klachten tegen het rapport te formuleren. Zij is in dit geval in de uitwerking en de onderbouwing daarvan echter belemmerd omdat zij niet de beschikking heeft over het volledige rapport en de ontbrekende pagina's juist de onderdelen bevatten die voor haar klacht van belang zijn. Het tuchtcollege heeft getracht te bevorderen dat de taxateur, na instemming van zijn opdrachtgever, alsnog het volledige rapport overlegt. Gebleken is dat de opdrachtgever hieraan niet wil meewerken.

Dit heeft het voor klaagster ongelukkige gevolg dat zij haar klacht niet kan vervolmaken tot een klacht waar het tuchtcollege over kan oordelen. Het tuchtcollege heeft geen bevoegdheid om hierin verandering te brengen.

Daarom kan niet anders worden beslist dan als volgt, uitgaande van beoordeling van de eerste tien pagina's van het taxatierapport.

In reactie op de klachtonderdelen overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder overwogen, dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of verweerder bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of verweerder bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 overweegt het tuchtcollege dat verweerder de woning heeft opgenomen, zijn bevindingen heeft verwerkt in een taxatierapport en een geschatte waarde heeft bepaald. Klager heeft dit taxatierapport maar deels aan het tuchtcollege kunnen voorleggen zodat een verdere beoordeling van dit klachtonderdeel niet mogelijk is. Daarbij komt dat het mogelijk is dat klager dit klachtonderdeel anders en/of ruimer had geformuleerd en onderbouwd wanneer zij wel de beschikking had gehad over het volledige rapport. Er is daarom geen andere beslissing mogelijk dan dat klachtonderdeel 1 ongegrond is.

Wat klachtonderdeel 2 betreft stelt klager dat verweerder in een telefoongesprek heeft aangegeven dat hij de waarde inderdaad te laag zou hebben vastgesteld. Nu klager deze stelling niet verder onderbouwd heeft en verweerder stellig heeft ontkend dat hij dit heeft gezegd, komt het tuchtcollege tot de conclusie dat dit klachtonderdeel onvoldoende vast is komen te staan en daarom niet gevolgd kan worden.

Klachtonderdeel 2 is daarom ongegrond.

Ook de klacht dat verweerder zou zijn verzocht de waarde lager vast te stellen, is door klager niet verder onderbouwd. Nu deze stelling door verweerder met klem wordt tegengesproken, kan het Tuchtcollege ook deze klacht niet volgen.

Daarom acht het tuchtcollege ook klachtonderdeel 3 ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 20 februari 2023 door het Tuchtcollege NRVT.