Dossiernummer: **23532**

Datum: **12 oktober 2023**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

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 17 mei 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 juni 2023, met bijlagen;
- de repliek van 9 juni 2023;
- dupliek van 20 juni 2023, met bijlagen;
- mail van 8 september 2023 met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 15 september 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- verweerder, bijgestaan door mr. C;
- van gemachtigde van klager is bericht van verhindering ontvangen.

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 de door verweerder op 24 april 2023 opgestelde reactie op een eerder door een collega taxateur uitgevoerde taxatie inzake de woning aan het [adres]. Dit stuk is door verweerder opgesteld in opdracht van B.C.W. [stiefkind van A].

In opdracht van klager is op 25 januari 2023 door een register taxateur een taxatierapport van de woning opgesteld in verband met het overlijden van haar echtgenoot. Deze taxatie werd door de dochter van haar overleden echtgenoot niet geaccepteerd. Zij heeft een tweede taxatie geëist. Klager heeft daaraan meegewerkt. Hierop is door verweerder een afspraak gemaakt om de woning te bezoeken. Ook zijn diverse, door verweerder opgevraagde stukken, zoals onder andere verslagen van de VVE, door klager ter beschikking gesteld. Vervolgens is door verweerder geen taxatierapport opgemaakt, zoals voordien herhaalde malen aangekondigd, maar een stuk getiteld: "reactie op de eerdere taxatie". Dit door verweerder opgestelde taxatierapport is in opmaak, samenstelling en concrete relevantie voor het betreffende appartement volstrekt niet gelijkwaardig aan de in opdracht van klager eerder opgestelde taxatie. Verweerder komt hierin echter wel tot een waardebepaling die vervolgens in de boedelverdeling is ingebracht als zijnde een contra-expertise. Het door verweerder opgestelde rapport is volgens klager oncontroleerbaar, onvergelijkbaar en daarmee onacceptabel.

Verweerder werkt voor een kantoor dat op 52 km afstand van de getaxeerde woning ligt; dus ver buiten de 20 km van de geldende werkgebiedregeling. Daarnaast is verweerder ingeschreven in de Kamer “Landelijk en Agrarisch Vastgoed” en niet in de Kamer Wonen. Uit niets blijkt van haar geschiktheid voor het uitvoeren van een dergelijke taxatie. Er wordt geen melding van haar deskundigheid gemaakt in het stuk. Het stuk is niets meer dan een statistische benadering op basis van andere, lang geleden verkochte appartementen en algemene indexatie. Niets in de taxatie van verweerder is specifiek voor het appartement van klager. In feite was toegang tot de woning van klager niet nodig voor het opstellen van voornoemd stuk.

Daarnaast is sprake van een persoonlijke, vriendschappelijke relatie tussen verweerder en haar opdrachtgever. Dit blijkt onder meer uit berichten op social media. Dit verklaart de keuze voor haar als taxateur. Deze persoonlijke relatie wordt door de opdrachtgever uitgebuit om extra druk op klager te zetten. Verweerder heeft door de schijn van partijdigheid hiervoor gelegenheid geschapen. Dit had eenvoudig kunnen worden voorkomen door de integriteitsrichtlijnen van het register te respecteren. Verweerder had haar opdrachtgever moeten doorverwijzen naar een andere taxateur.

Met bovenstaande heeft verweerder klager ernstig gedupeerd. Er is onder het mom van een representatieve tweede taxatie, toegang tot het appartement van klager afgedwongen. Dit heeft zeer veel stress bij klager, een 84-jarige weduwe, veroorzaakt. Bovendien moet klager nu bij de toch al moeizame boedelverdeling weerstand bieden aan een waardeoordeel waarvan zij de kwaliteit als ongelijkwaardig aan dat van de eerste uitgevoerde taxatie acht.

Klachtonderdeel 1: verweerder heeft een waardebepaling uitgevoerd zonder een volledige taxatie en daarmee, bedoeld of onbedoeld, gefaciliteerd dat klager mogelijk financieel zou worden benadeeld.

Verweerder heeft een waardebepaling uitgevoerd zonder daarbij een taxatierapport op te stellen. Dit is volgens de NRVT-reglementen niet toegestaan. Zij wist bovendien dat de waardebepaling zou worden ingebracht in de boedelbepaling van een erfenis, als contra-expertise op een eerdere taxatie.

Klachtonderdeel 2: verweerder heeft zich onder valse voorwendselen toegang tot het appartement van klager verschaft. Klager is voorgehouden dat dit bezoek diende ten behoeve van een uit te voeren taxatie. Pas in de allerlaatste mailwisseling en geruime tijd nadat de woning is bezocht, werd ineens gesproken over een advies. Als dit bekend was geweest, had klager geen toegang tot de woning gefaciliteerd.

Klachtonderdeel 3: verweerder opereert binnen een kamer waarin zij niet bevoegd is en is hier niet transparant over. Zij geeft nergens aan dat zij voldoet aan de vereisten, waardoor zij handelt in strijd met de NRVT-regels.

Klachtonderdeel 4: verweerder opereert buiten haar werkgebied en is hier niet transparant over.

Klachtonderdeel 5: verweerder heeft de schijn van partijdigheid gewekt, gelegenheid gegeven tot intimidatie en niet zorgvuldig gehandeld. Zij had beter moeten weten in een situatie waarin erven het niet met elkaar eens zijn over de waardebepaling van onroerend goed. Zij had hier zorgvuldiger moeten handelen.

3. Het verweer

Verweerder heeft als volgt gereageerd op de klacht.

Voorafgaand aan de opdracht heeft verweerder van haar opdrachtgever begrepen dat de vader van opdrachtgever op 9 december 2022 was overleden. In zijn testament was ten behoeve van klager de zogenoemde wettelijke verdeling opgenomen met benoeming van klager en (stief)kinderen, waaronder opdrachtgever, als erfgenaam. Tussen de erfgenamen is een geschil ontstaan over de waarde van de nalatenschap, met name over het appartement. Klager heeft per 25 januari 2023 een taxatierapport laten opstellen.

De opdrachtgever heeft verweerder verzocht een taxatie uit te voeren. Daarop heeft verweerder gemeld dat zij dat niet kon omdat zij niet stond geregistreerd in de Kamer Wonen en dat het appartement op te grote afstand van haar praktijk was gelegen. Uit de opdrachtbevestiging blijkt dat verweerder geen taxatierapport zou opstellen. Haar is opgedragen een rapportage op te stellen waarin wordt gereageerd op het eerder in opdracht van klager opgestelde taxatierapport. Hiermee is sprake van een SOW (specifiek overeengekomen werkzaamheden). Er is dan ook geen contractuele relatie met klager. Daarmee ontbreekt het klager aan belang bij haar klachten.

Verweerder heeft het appartement op afspraak bezichtigd op 23 maart 2023. De dochter van klager ontving verweerder. Door verweerder is aan de orde gesteld dat verweerder is geregistreerd in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en niet in de Kamer Wonen. Verweerder heeft medegedeeld niet te zullen kijken naar de inboedel; dat heeft zij ook niet gedaan. Er is door klager geen probleem gemeld terzake het doel van de taxatie en door klager werd alle medewerking verleend. Tijdens het bezoek heeft verweerder ook bevestigd dat zij en opdrachtgever elkaar kennen van de paardensport. Vervolgens heeft verweerder op 24 april 2023 haar reactie op het taxatierapport uitgebracht aan haar opdrachtgever.

Klachtonderdeel 1.

Uit de opdrachtbevestiging blijkt dat verweerder geen taxatierapport heeft opgesteld, zodat geen sprake is van een Professionele Taxatie Dienst (PTD). De werkzaamheden dienen te worden aangemerkt als Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden (SOW). In de opdracht is dan ook aangegeven dat de reactie van 24 april 2023 uitsluitend is bedoeld voor een intern doel, te weten: het komen tot een gefundeerde boedelbeschrijving van de nalatenschap. De reactie wekt in het economisch en maatschappelijk verkeer bij derden geen enkel vertrouwen omtrent de waarde van het appartement. Dit heeft verweerder ook medegedeeld aan haar opdrachtgever.

Verweerder betwist dat sprake is geweest van enige dwang om het appartement te kunnen bezoeken. Ook betwist verweerder dat is afgesproken dat een taxatierapport zou worden opgesteld. Er is geen contact vooraf met klager geweest, alleen met opdrachtgever.

Verweerder geeft aan dat haar waardebepaling deugdelijk is onderbouwd en gemotiveerd. Zij heeft geen taxatierapport opgesteld; er is slechts sprake van een SOW en niet van een PTD.

Verweerder ontkent een vriendschappelijke relatie met haar opdrachtgever te hebben. Zij kennen elkaar uit de paardenwereld; dat is niet klachtwaardig. Niet wordt door klager onderbouwd waarom de bekendheid met opdrachtgever van invloed zou zijn geweest op de uitkomst van de reactie. Er is volgens verweerder sprake van stemmingmakerij omdat verweerder op een hogere waarde is uitgekomen dan in het eerdere taxatierapport. Ook ontkent verweerder dat sprake is geweest van het ernstig duperen van klager. De hogere waardering heeft immers ook een positief effect op het erfdeel van klager.

De stelling dat een waardebepaling alleen mogelijk is na een volledige taxatie volgt volgens verweerder niet uit de regelgeving van NRVT. Dat kan namelijk ook in de vorm van een SOW. Verweerder wist dat het resultaat van de door haar te verrichten werkzaamheden een rol zou spelen bij de boedelbeschrijving; dit is echter een interne kwestie tussen de erven, waar verweerder als adviseur buiten staat.

Klachtonderdeel 2.

Verweerder stelt dat als al sprake zou zijn van valse voorwendselen met betrekking tot de bezichtiging, deze kwestie speelt tussen de erven; verweerder staat hier buiten. Voorts merkt verweerder op dat nergens uit is gebleken dat klager haar de toegang zou hebben geweigerd als klager zou hebben geweten dat het niet om een op te stellen taxatierapport zou gaan.

Klachtonderdeel 3.

Verweerder stelt dat zij ondanks haar registratie in de Kamer LAV wel een waardebepaling kan uitvoeren, zolang deze maar niet uitmondt in een taxatierapport in de zin van artikel 3 van het Reglement Definities NRVT. Zij heeft met haar werkzaamheden geen regels overtreden.

Klachtonderdeel 4.

Over de werkgebiedregeling stelt verweerder dat klager van aanvang wist dat haar kantoor was gevestigd op geruime afstand van het appartement. Daarnaast meldt verweerder dat bij de uitvoering van een SOW geen verplichting bestaat te vermelden dat zij werkzaam was buiten haar werkgebied. Verweerder merkt hierbij op dat het geschil tussen de erfgenamen al geruime tijd bestond voordat zij het appartement bezocht en haar reactie opstelde.

Klachtonderdeel 5.

In reactie hierop stelt verweerder dat gesteld noch is gebleken, dat haar bekendheid met de persoon van de opdrachtgever op enigerlei wijze van invloed is geweest op haar reactie en de daarin opgenomen waardebepaling. Ook wijst verweerder erop dat zij een afwaardering van 25% heeft toegepast, hetgeen zij niet zou hebben gedaan als zij zich daadwerkelijk had laten leiden door het belang van haar opdrachtgever. Verweerder staat buiten het geschil tussen de erfgenamen. Zij wist dat het taxatierapport was opgesteld met het oog op de uit te voeren boedelbeschrijving en dat ook haar reactie hiervoor in stelling zou worden gebracht. Of en hoe haar opdrachtgever haar verslag gebruikt, is volgens verweerder niet aan haar. Haar reactie kan volgens verweerder in een procedure voor de rechter niet de doorslag geven omdat het is opgesteld in opdracht van één van de erfgenamen.

Verweerder acht de klachtonderdelen, indien al ontvankelijk, dan ook ongegrond.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (RGB);
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2023.

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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als (mede)eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in het kader van het verrichten van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is 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

Bij het verrichten van taxatiewerkzaamheden dient een register taxateur vooraf te bepalen of de werkzaamheden al dan niet een Professionele Taxatiedienst (PTD) betreffen. Is dat niet het geval dan kan sprake zijn van Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden' (SOW).

Dat kan aan de orde zijn als de taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden worden uitgevoerd en aan de hierin opgenomen getaxeerde waarden in het economisch en maatschappelijk verkeer géén vertrouwen wordt ontleend. Is wel sprake van taxatiewerkzaamheden die zogenoemde derdenwerking hebben, zodat aan de waarderingen wel economisch en maatschappelijk vertrouwen kan worden ontleend, dan is al snel sprake van een PTD.

In de reglementen van NRVT is vastgelegd dat in het geval van een SOW niet alleen in de opdracht expliciet dient te worden vastgelegd dat géén sprake is van een PTD, ook in de rapportage moet expliciet tot uiting komen dat het niet gaat om een PTD en verspreiding van de rapportage beperkt blijft tot de opdrachtgever dan wel een kleine nader gespecificeerde kring van personen.

In de toelichting bij het Reglement Definities, waarin de SOW in artikel 3 is gedefinieerd, staat daarom dat de register taxateur de aard van de overeengekomen werkzaamheden in zijn rapportage vastlegt, en voorts dat het geen PTD betreft en de verspreiding van de rapportage is beperkt tot de personen die daartoe nadrukkelijk zijn geautoriseerd. Dit om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijk en economische verkeer een ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de opdracht wordt gerechtvaardigd.

In het onderhavige geval is alleen in de opdrachtbevestiging tussen verweerder en haar opdrachtgever vastgelegd dat sprake was van een taxatie bestemd voor interne doeleinden. Deze opdrachtvoorwaarden zijn niet bekendgemaakt aan klager of haar gemachtigde(n). In de rapportage van verweerder van 24 april 2023 is niets vastgelegd over de aard van de door verweerder uit te voeren werkzaamheden. De term 'specifiek overeengekomen werkzaamheden' komt hierin niet voor. Evenmin is iets opgenomen over de verspreiding van het stuk.

In de rapportage komt verweerder tot een andere marktwaarde dan zoals opgenomen in het eerder – in opdracht van klager - uitgebrachte taxatierapport. Het was aan verweerder als register taxateur ervoor zorg te dragen dat op geen enkele wijze onduidelijkheid zou kunnen ontstaan er het doel en de reikwijdte van de door haar uit te voeren taxatiewerkzaamheden. Dat is hier onvoldoende gebeurd.

In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat de rapportage aan anderen bekend is geworden. Dat betreft niet alleen klager. Uit de brief van mr. D. van 6 september 2023, die in het klachtdossier is opgenomen, blijkt dat ook zij bij het uitvoeren van haar werkzaamheden deels gebruik heeft gemaakt van de rapportage van verweerder. Zij noemt immers zowel de marktwaarde uit het eerder uitgebrachte taxatierapport van € 530.000 als de marktwaarde die verweerder aannemelijk acht, te weten € 558.000. Zij stelt vervolgens voor om beide bedragen te middelen tot € 544.000. De gedragingen van verweerder hebben hiermee dan ook direct financiële gevolgen gehad voor klager.

Voorts blijkt dat mr. D, die door de rechtbank in het proces verbaal van 3 mei 2023 is aangewezen om te komen tot een boedelbeschrijving/boedelverdeling, beide rapportages als gelijkwaardig heeft gezien, terwijl daarvan geen sprake was. Verweerder had moeten voorkomen dat haar rapportage bekend werd aan mr. D en ervoor moeten zorgen dat haar rapportage alleen als intern stuk door haar opdrachtgever zou worden gebruikt. Zij had daarin ook moeten opnemen waaruit haar – beperkte - expertise omtrent woningen in de regio bestond.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder ter zitting meermalen heeft verklaard dat zij wist dat haar rapportage zou worden gebruikt bij de boedelbeschrijving, zodat daarmee vooraf duidelijk was dat sprake zou zijn van derdenwerking en niet van uitsluitend intern gebruik en de opdracht alleen al om die reden niet geschikt was om als SOW uit te voeren.

Naar het oordeel van het tuchtcollege NRVT staat hiermee vast dat aan de rapportage van verweerder in het maatschappelijk verkeer een ruimer vertrouwen zou worden ontleend dan op grond van de definitie van een SOW mogelijk is. Het tuchtcollege NRVT verwerpt dan ook het verweer dat de rapportage dient te worden gekwalificeerd als een SOW en stelt vast dat sprake is geweest van een PTD, zodat het rapport aan de hiervoor geldende regels dient te voldoen. Overigens wijst het tuchtcollege erop dat ook indien sprake was geweest van een SOW, deze rapportage evenmin had moeten voldoen aan de fundamentele beginselen zoals opgenomen in het RGB.

Verweerder heeft een waardeoordeel gegeven over een appartement dat ruim buiten haar werkgebied lag. Het betrof voorts een object dat niet tot haar expertise behoort als register taxateur uit de Kamer LAV. Door verweerder is niet nader toegelicht op grond waarvan zij wel over de voor deze taxatie vereiste deskundigheid zou beschikken.

Verweerder had er beter aan gedaan dit, nadat zij door haar opdrachtgever was benaderd, duidelijk te maken en haar opdrachtgever te adviseren een contrataxatierapport te laten opstellen door een collega die wel over de juiste expertise beschikte.

Verweerder heeft voorts verklaard dat zij het niet zuiver vond om een PTD op te stellen omdat zij en haar opdrachtgever elkaar kenden. Verweerder heeft door deze onduidelijkheid over haar relatie tot de opdrachtgever, alsmede over het doel van haar opdracht, niet transparant gehandeld, terwijl zij kon voorzien dat haar handelen het bestaande geschil tussen de erfgenamen nadelig kon beïnvloeden.

Gezien het voorgaande komt het tuchtcollege tot het oordeel dat de klachtonderdelen 1, 3, 4 en 5 gegrond zijn. Klachtonderdeel 2 is ongegrond. Omdat wordt vastgesteld dat verweerder hier een professionele taxatiedienst heeft verricht, heeft zij zich achteraf bezien uiteindelijk niet onder valse voorwendselen toegang verschaft tot de woning.

Met haar handelen heeft verweerder in strijd gehandeld met de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid, transparantie en integriteit. Juist in een situatie waar sprake is van een boedelverdeling met tegengestelde belangen, waarbij al een taxatierapport was opgemaakt waar over dit rapport een geschil bestond tussen de belanghebbenden, had verweerder extra zorgvuldig en voorzichtig moeten handelen.

Het tuchtcollege acht de gedragingen van verweerder ernstig in strijd met al datgene wat van een register taxateur mag worden verwacht. Het heeft er alle schijn van dat verweerder aanvankelijk haar relatie uit de paardenwereld behulpzaam heeft willen zijn bij het uitbrengen van een contra-taxatie van de woning. Gaandeweg lijkt het besef te zijn ontstaan dat verweerder verregaand in strijd met de NRVT-regels zou komen, als zij een PTD met betrekking tot de woning zou uitvoeren en dat lijkt er weer toe te hebben geleid dat verweerder heeft getracht de PTD in de vorm van een SOW te gieten. Het gedrag van verweerder is beschadigend voor de beroepsgroep en het vertrouwen dat in de registertaxateur wordt gesteld. Daarbij overweegt het tuchtcollege dat verweerder in haar verweer alsmede ter zitting geen inzicht heeft getoond in haar handelen en de gevolgen die dit voor betrokkenen heeft gehad. Het tuchtcollege ziet derhalve een reëel risico op herhaling van soortgelijke gedragingen die in strijd zijn met het RGB.

Gezien de aard en ernst van de gedragingen, acht het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, alsmede een (onvoorwaardelijke) boete van € 1.000, passend en geboden.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die ziet op een handelen danwel nalaten van beklaagde van na de datum van onderhavige uitspraak;

Legt daarnaast een BOETE op van € 1.000.

Deze uitspraak is gedaan op 10 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT.