

Dossiernummer: 23569

Datum: 11 april 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster,

tegen:

B,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken.

- Het klachtformulier van 25 oktober 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 7 december 2023;
- De reactie op het verweerschrift van 12 januari 2024;
- Het niet gevalideerde taxatierapport van verweerder.

Tijdens de hoorzitting van 12 maart 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster, vergezeld door mevrouw C;
- verweerder, vergezeld door zijn gemachtigde mr. M.D. Meerkerk-van den Boogaard en zijn kantoorgenoot, mevrouw D. Ook was als toehoorder aanwezig mevrouw E, student-stagiaire op het kantoor van mr. Meerkerk-Van den Boogaard.

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 uitgevoerde taxatie van de woning van klagster en haar ex-partner. Verweerder heeft het rapport teruggetrokken, nadat het NWWI had geweigerd het taxatierapport te valideren.

Klaagster stelt dat er sprake was van ernstige schijn van belangenverstrengeling, omdat verweerder de woning naar wens van haar ex-partner heeft getaxeerd op exact de marktwaarde die haar ex-partner voor ogen had, € 200.000,00 hoger dan de vastgestelde marktwaarde in een eerder taxatierapport.

Verweerder heeft volgens klagster verder niet transparant gehandeld, heeft tegenstrijdige schriftelijke informatie verstrekt, heeft gecorrespondeerd met alleen klagsters ex-partner, heeft de taxatie uitgevoerd zonder dat de opdrachtbevestiging door klagster was ondertekend (hij heeft haar "retroactief" laten tekenen), heeft de uitwerking van de taxatie wekenlang laten liggen, heeft aangegeven te weigeren de regels te volgen en te weigeren met de eerste taxateur in gesprek te gaan, nadat het NWWI had geweigerd het taxatierapport te valideren en heeft uiteindelijk het taxatierapport in het geheel niet uitgebracht (verweerder heeft de opdracht na een maand teruggegeven).

Klaagster stelt dat zij door het handelen van verweerder ernstig is benadeeld, omdat zij in de echtscheidingsprocedure niet tijdig kon aantonen dat zij in staat was een financiering voor de woning te verkrijgen en de woning als gevolg daarvan nu verkocht moet worden.

3. Het verweer

Verweerder betwist dat hij zich schuldig heeft gemaakt aan klachtwaardig gedrag en stelt dat hij heeft gehandeld, zoals van een redelijk handelend taxateur mag worden verwacht.

Door het NWWI is de opdrachtbevestiging (abusievelijk) alleen naar de ex-partner gezonden en niet ook naar klagster. Toen verweerder daar achter kwam, tijdens het opstellen van het taxatierapport een week na de opname, heeft hij ook klagster de opdrachtbevestiging laten ondertekenen, wat zij ook meteen heeft gedaan. Er heeft over de opdracht, zo stelt verweerder, geen mailwisseling tussen hem en alleen de ex-partner van klagster plaatsgevonden en hij heeft zich bij de bepaling van de marktwaarde niet laten leiden door de wensen van klagsters ex-partner.

Verweerder ontkent ook dat hij er te lang over heeft gedaan om de taxatie uit te voeren of dat hij anderszins niet transparant heeft gehandeld. Hij heeft partijen meteen na het verzoek om taxatie op 7 augustus 2023 meegedeeld dat, gezien de vakantieperiode, op korte termijn geen taxatie kon worden gepland. Met partijen is toen afgesproken dat de taxatie op 5 september 2023 zou plaatsvinden. Op 14 september 2023 heeft hij partijen geïnformeerd dat het taxatierapport door omstandigheden nog niet was afgerond en dat partijen het rapport binnen één week konden verwachten. Echter, toen hij het rapport op 20 september 2023 bij het NWWI ter validatie indiende, weigerde het NWWI het rapport te valideren, omdat zijn rapport het tweede rapport was over hetzelfde object en met dezelfde opdrachtgever. Hiervan was verweerder door klagster of haar ex-partner niet op de hoogte gesteld. Het NWWI heeft toen ook meegedeeld, dat er sprake was van een aanzienlijk waardeverschil tussen de twee taxatierapporten en heeft verweerder verzocht eerst contact op te nemen met de eerste taxateur. Afhankelijk van de reactie zou het NWWI dan besluiten of het rapport al dan niet gevalideerd zou worden. Verweerder heeft partijen op de hoogte gebracht van deze discussie. Hij heeft ook contact gehad met de eerste taxateur, waarbij is gebleken dat beide taxateurs een andere opvatting hadden over de taxatie. Zo had de eerste taxateur geen rekening gehouden met de vergunning ten aanzien van nieuwbouw- en uitbouw mogelijkheden en met de waarde van het recentelijk in de tuin geplaatste bijgebouw (een tiny house, waarvan de realisatiekosten door verweerder zijn geschat op € 75.000,- tot € 100.000,-). Nadat het NWWI definitief had geweigerd het rapport van verweerder te valideren, heeft verweerder het rapport teruggetrokken en de opdracht teruggegeven. In zijn mail van 28 september heeft verweerder ook aan klager geschreven dat hij het rapport niet verder kon afwickelen.

Verweerder verzoekt de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend in september 2023;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2022;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst (PTD), te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als mede-opdrachtgeefster van de taxatie belanghebbende. Zij is dus ontvankelijk in haar klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Zoals klaagster ook tijdens de hoorzitting heeft meegedeeld, is de kern van de klacht de door klaagster gestelde schijn van belangenverstrengeling. Klaagster grondt de gestelde belangenverstrengeling op onder meer de vaststelling van de marktwaarde op exact het door haar ex-partner gewenste bedrag, de tegenstrijdige berichten van verweerder richting enerzijds klaagster en anderzijds het NWWI over het al dan geen contact opnemen met de eerste taxateur, het niet vooraf laten ondertekenen van de opdrachtbevestiging door klaagster, het lang wachten met het uitbrengen van het rapport en het uiteindelijk in het geheel niet uitbrengen van het taxatierapport.

Anders dan klaagster leidt het tuchtcollege uit de door klaagster geschetste omstandigheden en overgelegde stukken, ook wanneer deze in onderlinge samenhang worden gezien, niet af dat er sprake is geweest van belangenverstrengeling dan wel de schijn daarvan. Verweerder heeft genoegzaam aannemelijk gemaakt waarom de opdrachtbevestiging in eerste instantie alleen naar klaagsters ex-partner was gezonden, namelijk omdat het NWWI de opdrachtbevestiging alleen stuurt naar degene die bij NWWI als (eerste) opdrachtgevers is vermeld.

Ook acht het tuchtcollege het niet aan verweerder te wijten dat hij er niet van op de hoogte was dat al eerder een taxatie was uitgebracht. Hiervan hadden namelijk noch het NWWI noch klaagster en/of haar ex-partner melding gemaakt.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de omstandigheid dat er sprake is van een groot verschil in de door verweerder vastgestelde waarde en de waarde, zoals die door de eerste taxateur is vastgesteld, op zichzelf nog niet maakt dat de door verweerder vastgestelde waarde onjuist is. Dat het NWWI het rapport van verweerder niet heeft gevalideerd, is louter het gevolg van het grote waardeverschil met het eerste rapport en impliceert niet dat het NWWI van mening is dat het rapport van verweerder niet aan de regels voldoet. Verweerder heeft ook uitgelegd dat de eerste taxateur de woning waarschijnlijk lager heeft gewaardeerd in verband met het feit dat hij geen rekening heeft gehouden met de verleende omgevingsvergunning en met de waarde van het tiny house. Deze uitleg komt het tuchtcollege niet onaannemelijk voor. Het tuchtcollege ziet in het wel rekening houden met de vergunning en dus met de mogelijkheid van uitbouw, overigens ook geen handelen van verweerder in afwijking van de opdracht, zoals klaagster stelt. Een bestaande vergunning kan invloed hebben op de marktwaarde, ook als de vergunde uitbouw nog niet is gerealiseerd.

Dat verweerder buiten klagster om contact heeft gehad met de ex-partner en de marktwaarde naar aanleiding daarvan heeft vastgesteld op exact het door de ex-partner vastgestelde bedrag of dat verweerder een belang had, omdat zijn kantoor de woning in de verkoop zou krijgen als klagster de financiering niet rond zou krijgen, is het tuchtcollege niet gebleken. Klagster heeft deze door verweerder betwiste stellingen niet voldoende onderbouwd.

De omstandigheid dat verweerder aanvankelijk aan klagster heeft gemeld, dat hij er niet over dacht om met de eerste taxateur contact op te nemen, maar dat hij dit uiteindelijk, omdat het NWWI dat verzocht, toch heeft gedaan, is evenmin als klachtwaardig gedrag aan te merken.

Dat verweerder vervolgens heeft geweigerd de door hem vastgestelde marktwaarde aan te passen en, als gevolg daarvan, het rapport niet heeft kunnen laten valideren, stond hem vrij, evenals het hem vrij stond de taxatieopdracht uiteindelijk terug te geven.

Verweerder heeft partijen verder voldoende op de hoogte gehouden van de voortgang van zijn werkzaamheden. De termijn tussen de taxatie op 5 september 2023 en het uitbrengen van het rapport, op 21 september 2023, acht het tuchtcollege niet onaanvaardbaar lang. Daarbij zijn partijen er na de taxatie-aanvraag op 7 augustus 2023 meteen van op de hoogte gesteld dat de taxatie in verband met de vakantie niet op korte termijn kon worden uitgevoerd en zijn partijen akkoord gegaan met de taxatie op 5 september 2023. Dat verweerder na het verzoek tot validatie bij het NWWI werd geconfronteerd met een eerdere taxatie en hij daardoor het gevalideerde rapport niet kon uitbrengen kan hem, zoals hiervoor al overwogen, niet verweten worden.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat niet gebleken is dat verweerder niet heeft gehandeld zoals het een redelijk handelend taxateur betaamt. De klacht moet dan ook ongegrond worden verklaard.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 11 april 2024 door het Tuchtcollege NRVT.