

Dossiernummer: 23579
Datum: 13 mei 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,
wonende te ,
klager

tegen

B. RT,
register taxateur,
gevestigd te ,
verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 december 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 23 februari 2024, met bijlagen;
- de spreek aantekeningen van klager van 12 april 2024;
- de pleitnotitie van verweerder van 12 april 2024.

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

- klager;
- verweerder alsmede gemachtigde C..

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 (concept)taxatierapport d.d. 16 juni 2023 van het perceel gelegen aan de [adres]. Verweerder heeft tot de opstelling van het rapport opdracht gekregen van de rechtbank D. in het kader van het uitbrengen van een deskundigenbericht in een lopende echtscheidingsprocedure.

Klager voert een tweetal klachtonderdelen aan tegen het taxatierapport:

1. de referentieobjecten zijn niet vergelijkbaar met het taxatie-object. De keuze van de objecten is onvoldoende inzichtelijk waardoor het rapport onvoldoende is gemotiveerd en onderbouwd en het rapport onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen en de waarde niet juist is vastgesteld;
2. niet transparante en onzorgvuldige communicatie van verweerder waarbij deze klager niet heeft gewezen op de juridische status (concept) van het rapport en de gevolgen die dit heeft voor een eventuele tuchtprocedure.

3. Het verweer

Verweerder licht allereerst de procedure vanuit de rechtbank toe. Verweerder heeft de opdracht uitgevoerd op basis van de opdrachtverlening door de rechtbank, waarbij eerst een concept-taxatierapport wordt opgesteld dat wordt uitgebracht aan advocaten en partijen, waarop deze binnen vier weken kunnen reageren. Het concept-taxatierapport is aan partijen uitgebracht op 16 juni 2023 waarbij het rapport voorzien is van een watermerk waarbij op elke pagina het woord 'concept' staat. Ook in de begeleidende mail is gemeld dat het een concept betrof. Een concept-rapport is voorgeschreven in de rechtbankprocedure om partijen nog de gelegenheid te geven voor eventuele op- en aanmerkingen. Verweerder heeft van geen van beide partijen opmerkingen op het rapport ontvangen.

Verweerder voert verweer tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. verweerder heeft zich zelfstandig een oordeel gevormd over de te hanteren referentieobjecten en gemotiveerd waarom deze al dan niet te vergelijken zijn;
2. klager was op de hoogte van de procedure, zoals deze door de rechtbank was voorgeschreven, en het was duidelijk, zoals hiervoor al aangegeven, dat het hier een concept-taxatierapport betrof. Bovendien liet klager zich bijstaan door een advocaat, verweerder mocht er daarmee vanuit gaan dat klager bekend was met de reikwijdte van het rapport.

Verweerder vindt het desondanks vervelend dat klager het gevoel heeft in het proces onvolledig en onjuist door verweerder te zijn geïnformeerd en zal dit zeker meenemen in toekomstige rechtbankdossiers.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig vanaf 1 januari 2023.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk Vastgoed in 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 een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft een klacht ingediend omdat verweerder bij de taxatie niet zorgvuldig en transparant zou hebben gehandeld. Verweerder zou verkeerde referentie-objecten hebben gekozen en daarmee de waarde niet goed hebben gemotiveerd en onvoldoende hebben onderbouwd. Daarnaast heeft verweerder in de communicatie met klager niet transparant gehandeld door klager niet te attenderen op de juridische status van het (concept) rapport en de gevolgen die dit heeft voor de mogelijkheden tot een tuchtrechtelijke procedure.

Het tuchtcollege stelt vast dat het hier een concept-taxatierapport betreft dat is uitgebracht in het kader van een rechtbankprocedure inzake een echtscheiding, een zogenaamd deskundigenbericht. De voorwaarden waaronder dit gebeurt zijn duidelijk en concreet omschreven door de rechtbank. Nu kennisname van het concept-taxatierapport beperkt is gebleven tot betrokken partijen en hun advocaten en het op aangeven van advocaten c.q. partijen niet is gekomen tot een definitief taxatierapport, is het tuchtcollege van oordeel dat het rapport niet in het economisch verkeer is gebracht en daarom niet door het tuchtcollege kan worden beoordeeld.

Klager is in klachtonderdeel 1 niet-ontvankelijk.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 oordeelt het tuchtcollege, dat het in een deskundigenprocedure in zijn algemeenheid niet aan de taxateur (verweerder) is om een belanghebbende (klager) bij eventuele onduidelijkheid inlichtingen te verschaffen over de juridische status van het (concept)taxatierapport, maar aan de advocaat van belanghebbende. Bijzondere omstandigheden die tot een uitzondering hierop zouden moeten leiden, zijn niet gesteld of gebleken.

Klachtonderdeel 2 is daarom ongegrond.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klager in de klacht ten aanzien van klachtonderdeel 1 NIET-ONTVANKELIJK

VERKLAART de klacht ten aanzien van klachtonderdeel 2 ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 13 mei 2024 door het Tuchtcollege NRVT.