

Zaaknummer: 19-069
Datum uitspraak: 13 februari 2020

Uitspraak

in de zaak van:

X,
wonende te xxxx,
Klager

tegen

Y,
h.o.d.n. xxxx.
gevestigd te xxx,
Beklaagde, hierna ook: de Taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken:
-de klacht met bijlagen van 5 december 2019.
- 1.2. Bij brief van 11 december 2019 zond het klachtbureau van het tuchtcollege de klacht aan de Taxateur en stelde hem in de gelegenheid te reageren tot 7 januari 2020. In de brief was abusievelijk 7 januari 2019 vermeld.
- 1.3. Op donderdag 9 januari 2020 heeft het klachtbureau de Taxateur een reminder gezonden en hem de gelegenheid gegeven te reageren tot 13 januari 2020. De Taxateur reageerde diezelfde dag per mail dat hij op dat moment in het buitenland verbleef en een eerder schrijven zou hebben ontvangen van het klachtbureau met een andere datum dan de door het klachtenbureau genoemde 7 januari 2020.
- 1.4. Het klachtenbureau heeft vervolgens de Taxateur uitstel voor verweer gegeven tot 21 januari 2020. Tevens is de mondelinge behandeling op 17 februari 2020 aangekondigd.
- 1.5. Op 21 januari 2020 ontving het klachtenbureau een mail van de Taxateur, waarin hij aangaf bezig te zijn met het afronden van zijn verweer en het niet lukte deze tijdig aan te leveren. De Taxateur verzoekt een verder uitstel voor verweer tot 24 januari 2020.
- 1.6. Op 28 januari 2020 heeft het klachtenbureau de Taxateur bericht dat de door de Taxateur genoemde datum van 24 januari 2020, waarop hij naar eigen zeggen het verweer zou hebben afgerond en hebben aangeleverd, ruimschoots was verstreken zonder dat het klachtenbureau het verweer heeft ontvangen.
- 1.7. Voorts heeft het klachtenbureau op 28 januari 2020 partijen namens de voorzitter van het tuchtcollege bericht dat naar zijn oordeel deze klachtzaak geschikt is voor de schriftelijke afdoening, als voorzien in artikel 5.6 van het Reglement op de tuchtrechtspraak en in dit geval zonder mondelinge behandeling zal worden afgehandeld. Partijen hebben zich daartegen niet verzet. Er is van de Taxateur geen reactie meer ontvangen.
- 1.8. Het onderzoek in de klachtzaak is op 28 januari 2020 gesloten, waarna het tuchtcollege zich is gaan beraden. De uitspraak is nader bepaald op heden.

2. De feiten

- 2.1. Beklaagde is makelaar/taxateur, handelend onder de naam xxxx, gevestigd te xxxx. Beklaagde is lid van VBO Makelaar sinds 20 juni 2014.
- 2.2. De Rechtbank Overijssel heeft in haar beschikking van 11 oktober 2018 in het kader van de echtscheiding van Klager een deskundigenonderzoek gelast en als deskundige benoemd de Taxateur en hem opgedragen te rapporteren omtrent de recente onderhandse verkoopwaarde van de woning (inclusief en exclusief de praktijkruimte) aan de xxxxx te xxxxx, hierna ook: de woning. De Taxateur was tevoren telefonisch benaderd door de Rechtbank met de vraag of hij de opdracht zou willen aanvaarden en dit heeft hij bevestigend beantwoord.

2.3. Op 19 oktober 2018 heeft de Taxateur per mail de afspraak bevestigd aan Klager voor de taxatie van de woning op maandag 22 oktober 2018. De Taxateur heeft vervolgens de woning volgens afspraak op 22 oktober 2018 opgenomen.

2.4. De Rechtbank heeft op 29 november 2018 de Taxateur schriftelijk bericht dat het voorschotbedrag ter zake de kosten voor de taxatie was ontvangen en dat de Taxateur met het onderzoek kon beginnen. De Rechtbank heeft de Taxateur tot 28 februari 2019 de tijd gegeven voor het inzenden van de rapportage.

2.5. Klager heeft op 20 en 27 november 2018 alsmede 4 december 2018 bij de Taxateur per mail geïnformeerd naar de status van het taxatierapport van de woning. Op 4 december 2018 werd door een medewerker van het kantoor van de Taxateur gereageerd dat een collega druk was met het opmaken van het taxatierapport en Klager deze spoedig kon verwachten.

2.6. De Rechtbank heeft de rapportage van de Taxateur niet binnen de gestelde termijn tot 28 februari 2019 ontvangen. De griffier van de Rechtbank heeft de Taxateur vervolgens herhaaldelijk telefonisch en per mail gerappelleerd. Telkens kreeg de griffier van de Taxateur het antwoord dat deze het taxatierapport bijna klaar had en de Rechtbank deze spoedig kon verwachten.

2.7. Toen daarna de rapportage nog niet werd ontvangen door de Rechtbank heeft de rechter driemaal gebeld met de Taxateur. Opnieuw verzekerde de Taxateur telkens dat het rapport bijna klaar was en dat de Rechtbank deze op korte termijn kon verwachten.

2.8. Op 4 juni 2019 is door de Rechter, als laatste mogelijkheid, met de Taxateur afgesproken dat deze het rapport uiterlijk 11 juni 2019 via de mail aan de Rechtbank zou aanleveren. Op 11 juni 2019 is door de Rechtbank niets van de Taxateur ontvangen. De Rechtbank heeft vervolgens de benoeming van de Taxateur als deskundige ongedaan gemaakt en bepaald dat de reeds door partijen voldane voorschotten aan ieder van hen diende te worden terugbetaald

2.9. Op de regiezitting van 2 juli 2019 zijn partijen overeengekomen dat geen nadere taxatie van de woning meer behoefde te worden gedaan.

2.10. Op 6 augustus 2019 ontvangt Klager van de Taxateur een factuur ten bedrage van € 680,51, voor de door hem verrichte taxatiewerkzaamheden betreffende de woning.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de Taxateur dat deze ondanks herhaaldelijke verzoeken van Klager en de Rechtbank niet tijdig het gewenste taxatierapport heeft aangeleverd en daarmee niet volgens de geldende richtlijnen heeft gewerkt en er sprake is van wanprestatie.

3.2. Klager heeft voorts de indruk dat de Taxateur door deze vertraging niet objectief heeft gehandeld aangezien hierdoor de echtscheiding een vertraging van

een jaar heeft opgeleverd, hetgeen een voordeel heeft opgeleverd voor de wederpartij. Klager geeft hiervoor de volgende onderbouwing:

- Klager heeft een jaar geen beschikking gehad over de overwaarde van de woning;
- Klager heeft de financiële consequenties moeten accepteren die ver boven acceptabel lagen;
- Klager heeft geen keuze gehad om een nieuwe taxatie uit te laten voeren vanwege tijds- en gelddruk;
- Klager heeft de voorgaande taxatie moeten accepteren die ver beneden de marktwaarde van het huis ligt.

3.3. Klager is van mening dat de door hem op 6 augustus 2019 ontvangen factuur ad € 680,51 betreffende werkzaamheden voor het uitgevoerde taxatierapport onterecht is aangezien:

- De taxatie niet was uitgevoerd;
- De taxateur is betaald door de rechtbank en de rekening tevens door de rechtbank is voldaan;
- De taxateur ongeorganiseerd, respectloos en onprofessioneel over komt.

3.4. Beklaagde heeft geen verweer gevoerd ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. De klacht betreft een verwijt aangaande het handelen door een VBO lid. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Klager kan worden aangemerkt als belanghebbende. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht ontvankelijk.

Verdere beoordeling van de klacht

4.2. Naar de kern verwijt Klager de Taxateur dat hij de opdracht van de rechtbank, die door hem is aangenomen, niet heeft uitgevoerd. Dit tekortschieten jegens de opdrachtgever (de rechtbank) heeft voor Klager als partij in de procedure waarvoor de taxatie nodig was, tot financieel nadeel geleid. Voorts verwijt Klager de Taxateur dat hij een taxatie aan hem heeft gefactureerd. Dit is ten onrechte omdat Klager niet de opdrachtgever tot de taxatie is en voorts omdat de taxatie niet, in elk geval niet tijdig is verricht.

4.3. Nu Beklaagde geen verweer heeft gevoerd dient te worden uitgegaan van de juistheid van de stellingen van Klager. Dit brengt mee dat de klacht op al zijn onderdelen gegrond zal worden verklaard.

4.4. Het tuchtcollege heeft ook ambtshalve geen aanleiding te twijfelen aan het standpunt van Klager. De klacht sluit immers volledig aan bij de vaststelling van de feiten door de rechtbank. Dat in deze klachtprocedure geen tijdige inhoudelijke communicatie over de klacht tussen tuchtcollege en de Taxateur tot stand is gekomen bevestigt het beeld dat de Taxateur zaken die de kern van zijn professie raken niet serieus neemt.

5. De op te leggen maatregel

5.1. In deze zaak gaat het om een taxatie in opdracht van de rechtbank. De taxatieuitkomst is van belang in een bij de rechtbank aanhangige echtscheidingsprocedure. Het gaat hierbij om de financiële positie van de procespartijen. Het niet uitvoeren van de taxatieopdracht kan dan ook een of beide partijen schaden. Of in het concrete geval Klager schade heeft geleden en zo ja, in welke omvang kan het tuchtcollege niet beoordelen. De aanmerkelijke kans dat zodanige schade wordt geleden en ook de kans dat die schade aanmerkelijk kan zijn, brengt wel mee dat de gegrond verklaarde klacht dient te leiden tot een maatregel van gewicht.

5.2. Het tuchtcollege weegt ook mee dat Beklaagde door de niet nakoming van de opdracht de rechtbank ernstig heeft teleurgesteld in het in hem gesteld vertrouwen. De rechtbank zal niet snel opnieuw een taxatieopdracht aan Beklaagde geven. Het is niet ondenkbeeldig dat de rechtbank niet opnieuw een opdracht aan een taxateur aangesloten bij VBO zal geven. Indirect heeft Beklaagde daardoor ook zijn mede-VBO leden benadeeld.

5.3. Het tuchtcollege was graag het gesprek aangegaan met Beklaagde, niet alleen over de klacht als zodanig, maar ook over de vraag hoe in de toekomst gewaarborgd kan worden dat Beklaagde andermaal zo ernstig faalt. Beklaagde heeft dit gesprek, schriftelijk of in persoon, niet mogelijk gemaakt.

5.4. Bij deze stand van zaken dringt zich de vraag op of Beklaagde nog wel moet worden toegelaten tot de functie van taxateur. Het tuchtcollege houdt bij de oplegging van de maatregel hiermee rekening door naast een schorsing van de bevoegdheid taxaties te verrichten ook een voorwaardelijke maatregel op te leggen waarbij de voorwaarde wordt gesteld dat Beklaagde het gesprek, in persoon, met het bestuur van VBO aan gaat om het hier vastgesteld falen te bespreken maar ook te zoeken naar een modus die waarborgt dat het falen zich niet herhaalt.

5.5. Omdat aannemelijk is dat Beklaagde ook het financiële belang van partijen in de rechtbankprocedure heeft geschaad zal ook een boete worden opgelegd.

5.6. Nu de klacht gegrond zal worden verklaard zal Beklaagde worden veroordeeld tot betaling van een bijdrage in de kosten van de procedure.

5.7. Gelet op de schorsing van de bevoegdheid taxaties te verrichten zal deze uitspraak ter kennis van de NVRT worden gebracht.

5.8. Een en ander leidt tot de beslissing als hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt Beklaagde op de voet van het bepaalde in artikel 6.2. onder c, d en e en artikel 6.5. van het Reglement de maatregel op van:
- betaling van een geldboete ten bedrage van € 2.000;
- schorsing van de bevoegdheid taxaties te verrichten voor de tijd van 3 maanden ingaande 1 maart 2020;
- beëindiging van het lidmaatschap VBO, geheel voorwaardelijk;
- voornoemde beëindiging gaat in op 1 juni 2020, tenzij Beklaagde vóór die datum met het bestuur van VBO tot bindende afspraken komt over zijn functioneren als VBO-lid en als taxateur.
- betaling van een bedrag van € 900 als bijdrage in de kosten van de behandeling van de zaak

En verstaat:

- dat het bestuur van VBO zal toezien op de tenuitvoerlegging van deze beslissing;
- dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd;
- dat het bestuur van VBO het bestuur van NVRT zal informeren over deze uitspraak opdat NVRT kan toezien op de schorsing van de bevoegdheid in de functie van taxateur en overigens elke beslissing kan nemen die zij geraden acht.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en J. Ros op 13 februari 2020 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter