

TAXATEUR OP DE ZWARTE LIJST: MAG DAT?

Banken hanteren een uiteenlopende reeks zwarte lijsten: Incidentenregister; Intern Verwijzingsregister (IVR), Extern Verwijzingsregister (EVR) een datalijst die door de de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken wordt bijgehouden en nog meer van die weinig-goeds-voorspellende lijsten. Kan een bank bepalen dat de taxatierapporten van een registertaxateur voortaan niet geaccepteerd worden?

Slecht bericht

Een taxateur kreeg opdracht om een taxatierapport op te stellen. Een bank, die een overbruggingskrediet wilde graag weten wat de huidige waarde was. De taxateur maakte het taxatierapport op. Daarbij had hij niet vermeld dat hij de woning niet van binnen had bezichtigd. Bovendien gebruikte hij foto's die van de opdrachtgever zelf afkomstig waren. De reden: haast. De bank vond dit zeer kwalijk en berichtte de taxateur dat zijn rapporten niet meer geaccepteerd worden.

Ontzettend nadelig!

Voor de taxateur was dat natuurlijk uiterst vervelend. Van tevoren wisten zijn opdrachtgevers immers niet altijd of het taxatierapport zou worden gebruikt voor een kredietaanvraag bij deze bank. Daardoor ontstond een groot afbreukrisico. Bovendien konden ook zijn eigen opdrachtgevers in forse problemen komen als hun hypotheekaanvraag zou stranden op een afgekeurd taxatierapport. Maar kon de bank gedwongen worden om zijn taxatierapporten alsnog te aanvaarden? In Nederland geldt immers contractvrijheid. Een partij mag zelf bepalen of, en zo ja met wie, hij een overeenkomst sluit. De bank beriep zich op die vrijheid. Zij stelde daarbij dat deze taxateur voor haar onbetrouwbaar was. Deugdelijke taxatierapporten zij bovendien van het grootste belang om overkreditering te voorkomen. De bank was dus niet te vermurwen. Sterker nog: de uitsluiting zou levenslang zijn.

Kort gedingrechter

De taxateur startte een kort geding. Hij stelde dat de taxatie zelf correct was en dat de bank dus niet is benadeeld. Bovendien is hij in zijn vijftienjarige carrière nooit tuchtrechtelijk of civielrechtelijk aangesproken. De rechter volgde de taxateur. Hij oordeelde dat het belang van de bank dient te wijken voor het belang van de taxateur. Dat belang is gelegen in zijn omzet en in de voorspelbaarheid van het werk. Ook raakt het beleid van de bank de klanten van de taxateur. De sanctie is bovendien vérstrekkend omdat de uitsluiting voor onbepaalde tijd geldt en de bank geen opening biedt aan de taxateur om het vertrouwen te herstellen. De maatregel is disproportioneel en daarmee onrechtmatig. De bank werd verboden de taxatierapporten van de taxateur categorisch uit te sluiten op straffe van een dwangsom van € 5.000,- per overtreding. (Rechtbank Utrecht 31 mei 2019; nog niet gepubliceerd).

In beginsel mogen banken, indien daartoe aanleiding is, personen op een zwarte lijst zetten. Daarbij dient dan wel voldaan te worden aan de eis van proportionaliteit.