

Dossiernummer: 20200701

Datum: 10 juni 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI

gevestigd te Utrecht,

vertegenwoordigd door A,

klaagster,

tegen:

B1 RT

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 juni 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 september 2020 met bijlagen;
- de nadere reactie van verweerder van 3 maart 2021.

Door omstandigheden is het niet mogelijk gebleken binnen redelijke termijn een hoorzitting te doen plaatsvinden, zodat de voorzitter heeft besloten hiervan af te zien.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerder eind februari en begin maart 2020 ter validatie voorgelegde taxatierapporten met betrekking tot een woning gelegen aan de [adres 1], een bouwkegel aan [adres 2] en een woning aan de [adres 3].

Hierbij is door klaagster opgemerkt dat het taxatierapport van het eerstgenoemde adres een exacte kopie betreft van een drie dagen eerder voor validatie afgewezen rapport, opgesteld door taxateur B2. Dit eerdere rapport werd afgewezen wegens belangenverstremming. Het rapport van verweerder is afgewezen op grond van authenticiteit en er zijn twijfels over onafhankelijkheid gerezen.

Op vragen vanuit NWWI is door verweerder niet adequaat gereageerd. Na diverse rappels heeft NWWI besloten geen rapporten meer van verweerder te accepteren. Uit de reactie die verweerder uiteindelijk stuurde, bleek dat verweerder tussen 27 februari en 9 maart 2020 met vakantie was, terwijl in die periode twee opnames zouden zijn verricht ten behoeve van de andere twee eerdergenoemde adressen. Vragen die NWWI over deze twee taxaties heeft gesteld werden wederom niet beantwoord. Vervolgens heeft NWWI besloten de situatie als klacht voor te leggen bij het Tuchtcollege NRVT.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat zijn organisatie bestaat uit meerdere kantoren, waarmee hij het erg druk heeft. Hij voert aan dat de wijze van communiceren vanuit NWWI bij hem en bij zijn organisatie als erg dwingend is ervaren, waardoor de kwestie is geëscaleerd. Hij voert aan dat medewerkers namens hem reageren omdat hij met een overvolle agenda niet altijd op kantoor is.

Over de taxatie van de [adres 1] licht verweerder toe dat zijn broer de taxatie heeft voorgelegd ter validatie, waarna bleek dat deze niet gevalideerd kon worden omdat er eerder voor deze opdrachtgever een beleggingspand getaxeerd was. Verweerder stelt dat hij de opname heeft gedaan en dat vanuit snelheidsoverwegingen teksten uit het eerdere rapport zijn gekopieerd.

Hij betwist dat hij de marktwaarde niet volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom zou hebben vastgesteld. Hij heeft slechts gebruik gemaakt van teksten, die hij ook van Funda had kunnen halen. Hij geeft daarnaast aan dat hij met zijn broer dagelijks overleg heeft en hem volledig vertrouwt.

Over de taxatie van [adres 2] stelt verweerder dat hij langs de bouwkegel is gereden. Verweerder vindt de intrekking door vertegenwoordiger van NWWI volledig incorrect, immoreel onkundig en onprofessioneel. Hij heeft hierbij niets fout gedaan.

De derde taxatie aan de [adres 3], betreft een voormalige huurwoning van een woningbouwcoöperatie, waarvan verweerder er al 100 heeft gezien. Hij is bij de woning langsgereden en heeft een zichttaxatie gedaan. Alles met een overvolle agenda. Voor de feitelijke opname en uitwerking heeft hij onvoorwaardelijk vertrouwen in zijn broer gehad.

Verweerder realiseert zich dat hij een fout heeft gemaakt, hij mist een dergelijk inzicht bij NWWI, waar volgens hem de medewerkster van NWWI fouten gemaakt heeft.

Verweerder concludeert dat hij bij de eerste taxatie de marktwaarde volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom heeft vastgesteld. Bij de tweede taxatie heeft hij geen fout gemaakt, maar NWWI. Bij de derde taxatie had hij daadwerkelijk het huis van binnen moeten bekijken.

Verweerder wijst nog op drukte, zijn verantwoordelijkheid en de coronatijd. Hij verzoekt het Tuchtcollege hiermee rekening te houden en geeft aan dat voor hem een hoorzitting achterwege kan blijven.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgesteld op 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities NRVT vastgesteld op 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 10 oktober 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register.

Klaagster is gezien haar doelstelling aan te merken als belanghebbende als bedoeld in het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

Het Tuchtcollege overweegt verder dat de klacht betreft gedragingen van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Klaagster 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

Doel van het NRVT is onder meer om bij te dragen aan het vertrouwen dat in het maatschappelijk verkeer aan een door een Register-Taxateur opgesteld taxatierapport kan worden ontleend. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn daarom fundamentele beginselen vastgelegd waaraan een Register-Taxateur zich heeft te houden. Ter onderbouwing van de geschatte waarde dient de Register-Taxateur zijn eigen onderzoek te doen en onafhankelijk tot een waardering te komen.

Het Tuchtcollege acht het dan ook terecht dat klagster als er bij de beoordeling van een taxatierapport twijfel ontstaat omtrent de authenticiteit, nadere vragen stelt aan de taxateur. De taxateur dient er zorg voor te dragen dat deze vragen adequaat en snel worden beantwoord. Uit het klachtdossier komt het beeld naar voren dat verweerder pas op het laatst de redelijkheid heeft ingezien van de verzoeken om opheldering door NWWI.

Het Tuchtcollege overweegt dat de reden dat verweerder het rapport van zijn broer van de [adres 1] overnam, was dat de taxatie van zijn broer wegens belangverstremgeling niet aan de eisen voldeed. Daarom diende het taxatierapport opnieuw te worden opgemaakt door een taxateur die niet eerder betrokken was geweest. In het door verweerder opgestelde taxatierapport zijn echter teksten overgenomen uit de eerdere rapportage, verweerder komt op exact dezelfde waardering uit voor zowel de marktwaarde als de marktwaarde in verhuurde staat, zijn exact dezelfde referentiepanden met exact dezelfde indexering van de verkoopprijzen gebruikt, de huurprijscheck is van dezelfde datum als het eerdere rapport, en bij de huurwaardeberekening is uitgegaan van exact dezelfde factor 4,25%.

Met NWWI is het Tuchtcollege dan ook van oordeel dat onvoldoende is gebleken dat verweerder objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom het taxatierapport heeft opgemaakt en de marktwaarden heeft vastgesteld.

In het tweede taxatierapport van de kavel aan de [adres 2], staat dat de inspectie is geweest op 1 maart en is het rapport uitgebracht op 4 maart 2020. NWWI heeft verweerder hierbij gevraagd hoe het kan dat verweerder dit object op 1 maart 2020 heeft geïnspecteerd – door erlangs te rijden - terwijl hij volgens zijn mail van 20 april 2020 op wintersport was tussen 27 februari en 8 maart. Op 9 maart 2020 zou hij weer aan het werk zijn gegaan.

Het derde taxatierapport van de [adres 3] vermeldt als inspectiedatum 5 maart 2020 en is uitgebracht op 6 maart 2020, eveneens in de vakantie van de taxateur. In een latere mail van 29 april 2020 stelt verweerder dat hij langsgereeden is bij de twee laatstgenoemde objecten vóór zijn vakantie. Dat moet dan zijn geweest vóór 27 februari 2020, en niet op de data die in het taxatierapport vermeld staan. Op deze tegenstrijdigheden gaat verweerder in zijn verweerschrift in het geheel niet in.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder het object [adres 2] niet op de aangegeven datum kan hebben geïnspecteerd. De woning van het derde taxatierapport heeft verweerder niet zelf inpandig geïnspecteerd. Ook heeft verweerder lang geen openheid van zaken gegeven over de wijze van inspecteren.

Verweerder heeft hiermee in strijd gehandeld met de regelgeving, met name met het bepaalde in de praktijkhandleiding Wonen, waarin onder 2. is bepaald dat de Register-Taxateur de woning zelf dient te inspecteren. Als inpandige inspectie niet mogelijk is, moet de Register-Taxateur de reden daarvan in het taxatierapport opnemen.

Door in het taxatierapport de datum op te nemen waarop hij met vakantie was respectievelijk op te nemen dat hij in de woning is geweest, terwijl dat niet het geval is geweest, zijn de rapporten in strijd met de feiten opgemaakt.

Met het voorgaande heeft verweerder de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in de artikelen 10, 11 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT geschonden.

Verweerder gaat in zijn verweerschrift uitgebreid in op de handelwijze van (een medewerkster van) NWWI. Dit valt echter buiten deze procedure, waarin niet het handelen van NWWI ter discussie staat, maar dat van verweerder. Voor klachten over NWWI bestaan overigens inmiddels – sinds 1 oktober 2020 - andere mogelijkheden. Als overweging ten overvloede merkt het Tuchtcollege op dat zij vraagtekens zet bij het blokkeren van een geheel kantoor, indien er twijfels bestaan over de werkzaamheden van één van de bij dat kantoor werkzame Register-Taxateurs. Dit betreft echter de uitleg van de aansluitovereenkomst tussen de taxateur en NWWI, en valt daarom buiten de tuchtklachtprocedure, zodat het Tuchtcollege hierop niet verder zal ingaan.

De klacht is gezien het voorgaande gegrond. Gelet op de ernst van de gedragingen en de wijze waarop verweerder daarmee om is gegaan, zal de maatregel van een voorwaardelijke schorsing van drie maanden worden opgelegd. Deze maatregel komt te vervallen indien bij het Tuchtcollege binnen twee jaar na de datum van deze uitspraak geen nieuwe klacht - die ongeacht de strafmaat leidt tot een onherroepelijke grondverklaring - tegen verweerder wordt ingediend.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan de taxateur voorwaardelijk de maatregel van voorwaardelijke SCHORSING op voor de duur van DRIE MAANDEN, onder de voorwaarde dat tegen de taxateur binnen twee jaar na de datum van deze uitspraak geen nieuwe klacht wordt ingediend bij het Tuchtcollege NRVT, welke klacht onherroepelijk leidt tot grondverklaring.

Deze uitspraak is gewezen op 10 juni 2021 door het Tuchtcollege NRVT.