

Dossiernummer: 210603
Datum: 15 september 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI),

gevestigd te Houten,

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 mei 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 6 juli 2021.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 24 december 2020 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot een half vrijstaande woning te [plaats].

Volgens klager is de opdrachtgever van de taxatie bij hetzelfde kantoor werkzaam als verweerder en heeft verweerder gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen van onafhankelijkheid en objectiviteit. Gezien zijn betrokkenheid bij de opdrachtgever had verweerder ter voorkoming van de schijn van belangenverstrengeling, de taxatieopdracht niet mogen aanvaarden.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij er altijd van uit is gegaan dat een taxateur niet in dienst mag zijn van een derde voor wie wordt getaxeerd, omdat er dan sprake is van een afhankelijke situatie. Dat is in dit geval niet het geval.

De taxatie heeft naar de mening van verweerder op objectieve en onafhankelijke wijze plaatsgevonden. Achteraf gezien had hij de taxatie wellicht niet moeten uitvoeren, omdat in ieder geval bij NWWI de schijn is gewekt van belangenverstrengeling.

4. De hoorzitting

Partijen hebben afgezien van het bijwonen van een hoorzitting.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (verder: RGB);
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers van 12 december 2019.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als instituut dat verantwoordelijk is voor de validering van de taxatierapporten aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager 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

Vast staat dat de opdrachtgever van de taxatie ten tijde van de taxatie werkzaam was bij hetzelfde kantoor als verweerder.

De register taxateur mag volgens artikel 11.1 van het RGB een opdracht alleen aanvaarden of uitvoeren als hij autonoom, onafhankelijk, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen

In artikel 11.2 van de RGB staat dat de register taxateur afziet van het verrichten van de professionele taxatiedienst als sprake is van ongepaste beïnvloeding als gevolg van betrokkenheid van de register taxateur of diens werkgever bij het vastgoedobject, of overige zakelijke of persoonlijke relaties met het vastgoedobject of de opdrachtgever.

In artikel 11.3 van de RGB is bepaald dat de register taxateur vermijdt dat bij het verrichten van de professionele taxatiedienst sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder zich niet aan deze gedragsregel gehouden door een taxatie uit te voeren voor een werknemer van zijn kantoor. Dat verweerder niet in een afhankelijke positie ten opzichte van de opdrachtgever verkeert in die zin dat verweerder niet in dienst is bij zijn opdrachtgever (maar eerder andersom) maakt dat niet anders. Er is op zijn minst sprake is van een zakelijke relatie tussen verweerder en de werknemer, waardoor naar buiten toe de schijn van belangenverstremgeling wordt gewekt. Dit is schadelijk voor het aanzien van de beroepsgroep waar verweerder deel van uitmaakt. Dat verweerder zelf van mening is dat het taxatierapport op objectieve wijze tot stand is gekomen is niet relevant. Het gaat erom hoe een en ander op derden over kan komen.

Vanwege de aard en de ernst van de schending van de hiervoor vermelde fundamentele beginselen, acht het tuchtcollege een berisping in dit geval op zijn plaats.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gewezen op 15 september 2021 door het Tuchtcollege NRVT.