

Dossiernummer: 220103

Datum: 25 maart 2022

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 29 december 2021, met zes bijlagen;
- het verweerschrift van 28 januari 2022.

Tijdens de hoorzitting van 25 februari 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- vertegenwoordigers van klager;
- verweerder in persoon.

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 op 25 juni 2021 bij klager ter validatie aangeboden taxatierapport met betrekking tot een woning aan de [adres].

Tijdens het validatieproces bleek dat het taxatierapport een kopie is van een rapport dat door een andere taxateur op 24 juni 2021 ter validatie is aangeboden. De validatie van het rapport van deze taxateur is afgewezen vanwege belangenverstrengeling.

De onafhankelijkheid en objectiviteit wordt betwijfeld omdat verweerder kennis heeft genomen van het taxatierapport van de eerdere taxateur en tot exact hetzelfde waardeoordeel komt en dezelfde onderbouwing gebruikt.

Verweerder heeft vanwege vakantie niet direct gereageerd op vragen om opheldering. Op 9 juli 2021 heeft verweerder gereageerd en aangegeven dat het rapport inderdaad veel overeenkomsten vertoonde met het eerder aangeboden rapport. Verweerder stelt dat hij de inhoud en getaxeerde waarde van het object en de referentiepanden onderschrijft en daardoor geen veranderingen heeft aangebracht. In reactie op de vraag van klager hoe verweerder dit ziet in het kader van zijn onafhankelijkheid en objectiviteit verklaarde verweerder het volgende:

“In mijn huidige praktijk zijn voor mij deskundigheid, onafhankelijkheid, objectiviteit en vrijheid van handelen de belangrijkste pijlers van het taxateurs/makelaarschap. De vrije en onafhankelijke keuze om het rapport gedeeltelijk over te nemen is dan ook volledig gestoeld op deze pijlers. Het gedeeltelijk overnemen van het rapport staat dit niet in de weg daar ik mij kan vinden in de waarde van het getaxeerde, de onderbouwing, alsmede de gekozen referenties. Overigens kan ik u mededelen dat ik het een goede zaak vind dat dit wordt opgemerkt daar ons dit enige kwaliteit in het taxateurswezen garandeert.”

Klager heeft vervolgens verweerder gevraagd of het toetsen van een marktwaarde van een ander, niet iets anders is dan een eigen afweging maken om tot een schatting van de waarde te komen zoals van een taxateur wordt verwacht.

Verweerder heeft hierop als volgt gereageerd:

“Ondergetekende is naar de locatie van het te bouwen object geweest, heeft kennis genomen van de omgeving hiervan en heeft kennis genomen van de bouwtekeningen, bouwkosten en het op te richten object en dit volledig onafhankelijk. Dat het uitwerken van het rapport gedeeltelijk overeenkomt met het eerdere rapport maakt mijns inziens voor de waarde van het object en de deskundigheid die hiervoor gebruikt is niet uit. Samengevat heb ik de locatie van het te taxeren object geïnspecteerd en de omgeving bekeken, voor zover mogelijk, bouwtekeningen bestudeerd en berekeningen gemaakt en hier een waardering gedaan welke overeenkomt met een eerder gedane taxatie van een collega. De uitvoering van de taxatie is dus gewoon geschied zoals een taxatie behoort te gaan, de uitwerking (het rapport) van de taxatie, niet.”

Hierop heeft klager aan verweerder laten weten dat de handelwijze van verweerder aan het tuchtcollege zal worden voorgelegd. Klager voegt hieraan toe dat het door drukte niet eerder is gelukt deze zaak voor te leggen.

3. Het verweer

Het grotendeels overnemen van de inhoud van het rapport is gebeurd nadat eerst een eigen waardering en autonome afweging en opname van de locatie heeft plaats gevonden. Dit betekent dat de inhoud van het eerdere rapport hierin geen rol heeft gespeeld doch dat alleen de inhoud van dit rapport grotendeels overeenstemt. Het grotendeels overnemen van een rapport dat deskundig is opgesteld, na beoordeling van diegene die het overneemt, zegt niets over de deskundigheid en onafhankelijkheid van diegene, aldus verweerder. Het geeft alleen aan dat het eerder opgestelde rapport correct is, daar het toetsen van de marktwaarde onafhankelijk en voorafgaand van dit rapport is gebeurd en “vrijwel” overeenkomt met het eerdere rapport.

Verweerder is vanaf 1992 makelaar/taxateur en heeft in de loop der jaren vele taxaties zonder enige klacht uitgevoerd, en is dan ook zeer verbaasd over deze gang van zaken daar juist de onafhankelijkheid/deskundigheid en autonome afweging een belangrijk goed zijn voor hem.

4. 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 17 juni 2021;
- 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 was opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

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 is geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend 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

Doel van 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 eigen onderzoek te doen en onafhankelijk tot een waardering te komen.

Het tuchtcollege overweegt dat de stelling van verweerder, dat hij zelf is gaan rekenen en pas daarna – omdat hij zich goed kon vinden in het rapport van de eerdere taxateur – het eerdere taxatierapport grotendeels heeft overgenomen, het tuchtcollege niet overtuigt. Verweerder stelt dat hij de grondkosten en de bouwkosten iets anders heeft berekend dan de eerdere taxateur. Dit blijkt niet uit het taxatierapport. Niet inzichtelijk is gemaakt dat de gebruikte gegevens door verweerder zijn geverifieerd bij zijn opdrachtgever. Ook is niet aantoonbaar dat verweerder daadwerkelijk op de locatie is geweest, onder meer omdat de foto's van de eerdere taxateur zijn gebruikt. Verweerder is hiermee tekortgeschoten in de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden. In het rapport is onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij tot zijn waardering is gekomen.

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. Daardoor 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.

De klacht oordeelt het tuchtcollege, gezien het voorgaande, gegrond. Gelet op de ernst van de gedragingen zal de maatregel van berisping worden opgelegd.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 25 maart 2022 door het tuchtcollege NRVT.