

**Dossiernummer: 220114**

**Datum: 8 juni 2022**

## **UITSPRAAK**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

**Partijen:**

**Stichting A, vertegenwoordigd door mevrouw A1,**

**gevestigd te [plaats],**

**klaagster,**

**tegen:**

**B**

**register taxateur te [plaats],**

**verweerder.**

### **1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure**

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtformulier van 12 januari 2022 met 3 bijlagen;
- het verweerschrift van 24 maart 2022;
- correspondentie tussen partijen, ontvangen van klaagster op 20 april 2022;
- nadere reactie van verweerder, ontvangen op 22 april 2022.

Tijdens de hoorzitting van 6 mei 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- Mevrouw A1 namens klaagster;
- 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**

Verweerder heeft op 12 april 2021 in opdracht van klaagster een taxatierapport opgesteld van een dagverblijf voor dagbesteding, dat in eigendom is bij klaagster. Het taxatierapport is opgesteld met als doel verkoopoverweging.

Klaagster voert aan dat, omdat het ging om een pand van een zorginstelling, verkoop alleen mogelijk is na instemming van het CSZ (College Sanering Zorginstellingen). Naar aanleiding van het taxatierapport heeft CSZ een aantal vragen gesteld aan de taxateur.

Deze vragen zijn niet of onvoldoende beantwoord. Ook na meerdere verzoeken en rappels per mail en telefonisch, heeft klagster geen antwoord ontvangen van verweerder.

Voorafgaand aan het indienen van de klacht heeft klagster verzocht om bemiddeling vanuit het tuchtcollege. Ook bij de bemiddeling is het niet gelukt contact met verweerder te krijgen.

Tijdens de hoorzitting heeft klagster desgevraagd nogmaals bevestigd dat het taxatierapport zelf niet ter discussie staat. De klacht ziet op het niet beantwoorden van de vragen na ontvangst van het taxatierapport. Deze vragen zijn op 20 december 2021 aan verweerder voorgelegd.

### **3. Het verweer**

In het verweerschrift heeft verweerder de vragen beantwoord die door klagster op 20 december 2021 zijn gesteld. Ook heeft verweerder hierbij een aantal extra referenties toegevoegd.

Aanvullend heeft verweerder toegelicht dat hij de vragen die heer D, zijn contactpersoon bij klagster, heeft gesteld, heeft beantwoord en telefonisch nader heeft toegelicht. Ook heeft hij daarbij aangegeven dat hij de taxatie heeft uitgevoerd op basis van de voorwaarden vermeld in de opdrachtbrief. Uit de correspondentie die nadien aan verweerder is toegestuurd, kan blijken dat de vragen van CSZ niet eerder aan hem kenbaar zijn gemaakt.

Bij het eerste contact met de huidige gemachtigde, A1, op 20 december 2021, heeft zij gemeld dat er binnen de organisatie van klagster van alles was fout gegaan en dat zij nu "orde in de chaos" moest zien te krijgen.

Verweerder licht nog toe dat hij te kampen heeft gehad met gezondheidsproblemen en dat ook zijn medewerkers door corona in de periode december 2021 enige tijd uitgeschakeld waren. Vervangende mensen zoeken voor tijdelijk ziekteverzuim is erg moeilijk gebleken.

### **4. Relevante regelgeving**

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

### **5. 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 de Kamers Wonen, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagster is als eigenaar en opdrachtgever 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 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.

Klagster 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

Het tuchtcollege overweegt dat de klagster heeft aangegeven dat de klacht niet het taxatierapport zelf betreft, zodat het taxatierapport als zodanig niet verder door het tuchtcollege zal worden beoordeeld.

Klaagster heeft verweerder opdracht verstrekt om een taxatierapport op te stellen. Dat heeft verweerder korte tijd daarna gedaan en aan klaagster toegestuurd.

Vervolgens zijn enkele maanden later vragen gesteld aan verweerder. Deze heeft verweerder in een mail beantwoord en deze telefonisch nader toegelicht aan zijn contactpersoon. Vervolgens zijn in december opnieuw aanvullende vragen gesteld.

Uit het dossier komt naar voren dat klaagster zich vooraf niet voldoende heeft gerealiseerd wat CSZ nodig had om te kunnen adviseren over de verkoop. Een taxatierapport was maar een deel van de informatie die CSZ vooraf zei nodig te hebben. Desondanks is aan verweerder niet meer gevraagd dan het opstellen van een 'gewone' taxatie, wat verweerder gedaan heeft.

Van een taxateur mag in zijn algemeenheid worden verwacht dat deze een nadere toelichting geeft als er naar aanleiding van zijn taxatierapport vragen zijn gerezen. Verweerder heeft ter zitting ook aangegeven dat hij bereid was om de vragen te beantwoorden.

Verweerder heeft aangevoerd dat de vragen op een voor hem lastig moment kwamen, omdat hij te kampen had met gezondheidsproblemen van hemzelf en van zijn personeel, waarbij hij daarnaast al langer te maken had met onderbezetting.

Hoewel het tuchtcollege begrip kan opbrengen voor de situatie waar verweerder in verkeerde, had van hem verwacht mogen worden dat en wanneer hij zou antwoorden. In deze communicatie is verweerder tekortgeschoten. Nu een reactie van verweerder uitbleef, heeft klaagster een andere taxateur moeten inschakelen. Dit had verweerder kunnen voorkomen als hij helder had gecommuniceerd met klaagster. Hiermee heeft verweerder onvoldoende zorgvuldig gehandeld.

Het verwijt van klaagster, dat verweerder zich onprofessioneel zou hebben gedragen, kan het tuchtcollege niet volgen. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels wordt professioneel gedrag omschreven als gedragingen die het vak van taxateur in diskrediet (kunnen) brengen. Hoewel verweerder beter had moeten communiceren kan dit niet worden aangemerkt als onprofessioneel gedrag in de zin van dit Reglement.

Gelet op al het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht gegrond verklaren, zonder oplegging van een maatregel.

## **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt geen maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 8 juni 2022 door het tuchtcollege NRVT.