

Dossiernummer: 22423

Datum: 27 oktober 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI),

gevestigd te Houten,

hierna klager,

tegen:

A. RT,

register taxateur te,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 juni 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 juli 2022, met bijlagen.

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

- namens klager, B. en C., in persoon;
- 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 15 februari 2022 bij NWWI ter validatie aangeboden taxatierapport voor het object [adres]. Het taxatierapport is diezelfde dag nog gevalideerd. Bij nacontrole op 2 maart is gebleken dat het getaxeerde object niet los kan worden gezien en dus kan worden getaxeerd van het object [adres 2] nu conform de regels van het vigerende Bestemmingsplan per bestemmingsvlak slechts één landhuis aanwezig mag zijn.

Klager heeft het rapport diezelfde dag nog ontkoppeld en de validatie ingetrokken. Hierop is door verweerder niet adequaat gereageerd en gehandeld. De geldverstrekker heeft het (ingetrokken) taxatierapport zonder wijzigingen drie weken later alsnog gebruikt voor het oversluiten van de

hypotheek. Doordat verweerder heeft nagelaten de zaak, tijdig, recht te zetten zijn mogelijk grote (financiële) gevolgen ontstaan voor alle betrokkenen.

Kort samengevat zijn er twee klachtonderdelen:

1. verweerder heeft in strijd gehandeld met de fundamentele beginselen opgenomen in het Reglement Gedrags- en beroepsregels door een marktwaarde toe te kennen aan (een deel van) een woning welke niet separaat te waarderen is;
2. verweerder heeft nagelaten adequate actie te ondernemen, waardoor het ongevalideerde en ongeplausibiliseerde taxatierapport gebruikt is ter financiering van het getaxeerde object met alle gevolgen van dien.

Klager vraagt het tuchtcollege gezien de ernst van de overtreding tot het opleggen van een maatregel van tenminste een schorsing en/of een boete.

3. Het verweer

Verweerder erkent in zijn verweerschrift - en bevestigt dit nogmaals ter zitting – dat verweerder de bestemmingsplanregels, waarin is vastgelegd dat slechts één woning per bouwvlak (met inwoning) is toegestaan, over het hoofd heeft gezien en dat de validatie van het rapport derhalve terecht is ingetrokken.

Nadat verweerder was geïnformeerd door klager dat het rapport was ingetrokken heeft verweerder zijn opdrachtgever hierover geïnformeerd en deze gevraagd de hypotheekadviseur en de geldverstrekker te informeren. De volgende dag heeft verweerder bij zijn opdrachtgever gecheckt of dit gebeurd was. Ook heeft verweerder klager, naar aanleiding van het verzoek van klager daartoe, laten weten wie de geldverstrekker was aangezien klager had aangegeven de geldverstrekker te willen informeren.

Verweerder was verbaasd na een aantal weken te vernemen dat het rapport alsnog, ongewijzigd, was gebruikt voor de financiering en heeft toen geprobeerd rechtstreeks alsnog contact op te nemen met de geldverstrekker. Ook was hij verrast dat klager geen actie had genomen richting de geldverstrekker, Uiteindelijk is het hem gelukt met de geldverstrekker in contact te komen.

Verweerder heeft naar zijn mening alles gedaan wat hij moest en kon doen om iedereen te informeren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 april 2021;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 1 januari 2022.

5. 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 en Landelijk Agrarisch Vastgoed 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 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

In reactie op de klachtonderdelen, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder overwogen, dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld, er is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten. Klager voert aan dat verweerder een waarde heeft toegekend aan een deel van een woning welke niet als zelfstandig onderdeel te waarderen is en dat verweerder, toen hij hierop door klager werd gewezen door intrekking van de validatie de reikwijdte hiervan onvoldoende heeft erkend en te weinig heeft gedaan om ervoor zorg te dragen dat het rapport niet verder zou worden gebruikt.

In zijn verweerschrift en ter zitting is door verweerder erkend dat uitgegaan is van onjuiste uitgangspunten en dat er geen sprake was van een zelfstandig te waarderen woning. Het tuchtcollege overweegt dat van een professioneel en zelfstandig handelend taxateur mag worden verwacht dat deze dit soort fouten niet maakt en oordeelt hiermee klachtonderdeel 1 gegrond.

De overige door klager aangevoerde kritiekpunten voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 2 zijn door verweerder voldoende weerlegd in zijn verweerschrift en ter zitting. Nu klager ter zitting niet nader onderbouwd dan wel weerlegd heeft waarom verweerder onjuist heeft gehandeld acht het tuchtcollege klachtonderdeel 2 ongegrond. Immers verweerder heeft onbestreden gesteld dat hij zijn opdrachtgever direct heeft geïnformeerd en hem heeft geadviseerd de geldverstrekker in te lichten. Verweerder heeft ook aan klager onverwijld de gevraagde informatie verstrekt en hij heeft gepoogd ook van zijn kant de geldverstrekker te informeren

Op basis van voorgaande overwegingen oordeelt het tuchtcollege de klacht gegrond voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 1 en acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND, voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 1; en voor het overige ONGEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 27 oktober 2022 door het tuchtcollege NRVT.