

Dossiernummer: 23510

Datum: 26 juni 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

hierna klager

tegen

B. RT,

register taxateur te [plaats],

hierna verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 23 februari 2023, met bijlagen;
- verweerschrift van 30 maart 2023;
- reactie van klager van 13 april 2023;
- reactie van verweerder van 11 mei 2023.

Tijdens de hoorzitting van 26 mei jl. heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder, alsmede C. (gemachtigde van verweerder).

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 een medewerker van [ORGANISATIE], waarvan verweerder algemeen directeur is, opgestelde taxatierapport d.d. 18 augustus 2020 van de woning aan het [adres]. Het rapport is opgesteld in het kader van een planschade-advies voor de gemeente D.; basis voor de planschadevergoeding is de getaxeerde waarde van het object.

De klacht wordt ingediend omdat verweerder als register taxateur - ingeschreven bij NRVT (hierna RT) en als algemeen directeur van [ORGANISATIE] - zich niet heeft gehouden aan de Gedrags- en Beroepsregels van NRVT. Verweerder heeft het rapport niet zelf opgesteld maar is hier wel op enig moment inhoudelijk bij betrokken geraakt.

Consumenten die het taxatie-gebied niet kennen, worden door [ORGANISATIE], door op haar website het logo van NRVT op te nemen, op het verkeerde been gezet. Taxaties worden ook door daartoe niet bevoegde personen (KRMT) uitgevoerd terwijl verweerder als RT en algemeen directeur niet ingrijpt. Een KRMT is niet gekwalificeerd om taxaties uit te voeren en dient niet op te treden als gerechtelijk deskundige op taxatiegebied, omdat hij slechts beschikt over de basiskennis.

Het opgestelde taxatierapport met documentatie is aantoonbaar ondeskundig, onprofessioneel en onzorgvuldig uitgevoerd, zeker in het licht van de uitgevoerde contra-expertises. Een aantal van deze onjuistheden:

- de oppervlakte is niet ingemeten en / of onjuist overgenomen uit de BAG, tot op heden blijft [ORGANISATIE] ontkennen dat de gehanteerde metrage fout is;
- in het verweerschrift, opgesteld door [ORGANISATIE], is opgenomen dat het rapport is goetstet door een RT, later wordt dit weer ontkend;
- de referenties zijn niet passend omdat deze zijn gebaseerd op het metrage uit de BAG.

Verweerder weigert openheid van zaken te geven over de onderbouwing en de eventuele controle door een RT. Klager heeft verweerder hierover diverse malen, voor het eerst op 8 juni 2022, aangeschreven. Ook de gemeente, de opdrachtgever voor de taxatie, heeft dezelfde kwestie voorgelegd aan verweerder en verzocht antwoord te geven op de gestelde vragen.

Door verweerder zijn de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, zorgvuldigheid en transparantie geschonden. Hierdoor wordt de reputatie van de register taxateur geschaad en het vakgebied in diskrediet gebracht. Gezien de grote (financiële) belangen, die samenhangen met een planschade-advies, heeft klager er belang bij dat het tuchtcollege een uitspraak doet over deze zaak.

3. Het verweer

Verweerder reageert als volgt;

1. verweerder heeft de bedoelde taxatie niet uitgevoerd en is hier ook op geen enkele wijze inhoudelijk bij betrokken geweest;
2. verweerder kan geen uitspraken doen over de taxatie omdat de zaak nog onder de rechter is;
3. het tuchtrecht ziet op de persoonlijke verantwoordelijkheid van de tuchtrechtelijk aangesproken beroepsbeoefenaar; klachten kunnen derhalve uitsluitend worden gericht tegen taxateurs die zelf een taxatie hebben uitgevoerd;
4. er is sprake van misbruik van recht nu klager het tuchtrecht gebruikt om een beslissing af te dwingen welke een grond kan bieden voor een aansprakelijkstelling;
5. door [ORGANISATIE] is wel degelijk, bij mail van 22 november 2023, gereageerd naar klager waarom zij niet inhoudelijk kon reageren op zijn vragen.

Geconcludeerd dient te worden dat klager niet ontvankelijk is dan wel dat de klacht kennelijk ongegrond is,

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 2022
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend op 18 augustus 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege alsmede beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ van het door NRVT gehouden register.

Klager is mede-eigenaar van het object waar het rapport betrekking op heeft.

De klacht vindt haar grondslag in een planschadeadvies, opgemaakt door E., adviseur in dienst van ([ORGANISATIE]) te [plaats] (verder: E.). Dit planschadeadvies bevat als bijlage een 'taxatierapport', waarin een waardering is toegekend aan de woning van klager aan het [adres]. In de inleiding op dit rapport wordt vermeld dat E. kandidaat register makelaar taxateur is en rentmeester (lid [organisatie]). Aan de woning wordt door E. per peildatum 8 januari 2018 een waarde toegekend van € 550.000. Omdat klager twijfelde aan de juistheid van het rapport heeft hij een tweetal contra-expertiserapporten laten uitbrengen, in beide gevallen door een gecertificeerde registertaxateur (RT), ingeschreven in de kamer wonen van NRVT. RT F. taxeerde de waarde op de peildatum (volgens het rapport 1 januari 2018) op € 740.000. RT G. taxeerde de woning per peildatum (8 januari 2018) op € 750.000.

[ORGANISATIE] is gevestigd te [plaats]. Blijkens de website wordt de algemene directie van de stichting gevormd door verweerder en de commerciële directie door F. [ORGANISATIE] voert op die website – nogal prominent (en naast drie andere logo's) – het logo van NRVT. In de onderhavige tuchtprocedure is dit ook door verweerder erkend, maar verweerder heeft gesteld dat op de website zijn taakomschrijving: 'Algemene directie, taxaties en risicoanalyses' in zoverre niet juist is, dat de onderhavige taxatie hoort bij planschadeadvies en daarmee tot het pakket van mededirecteur F.

Klager heeft een aantal klachten geformuleerd tegen verweerder in zijn rol als register taxateur. Een deel van de klachten gaat uit van betrokkenheid bij en/of (mede)verantwoordelijkheid voor het rapport van E. aan de zijde van verweerder. Een ander deel van de klachten betreft de verplichting van verweerder om de fundamentele beginselen na te leven, zoals geformuleerd in de artikelen 5 t/m 14 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018.

Verweerder heeft verweer gevoerd en heeft geconcludeerd dat klager niet ontvankelijk is, omdat hij op geen enkele wijze bij de totstandkoming van het rapport van E. betrokken is geweest en overigens omdat klager geen enkel rechtens te respecteren belang heeft bij zijn klacht, dan wel dat hem geen enkel tuchtrechtelijk relevant verwijt kan worden gemaakt.

Voor zover het de klachtonderdelen betreft die betrekking hebben op de inhoud van het rapport van E. heeft verweerder het gelijk aan zijn zijde en is klager niet ontvankelijk. Onvoldoende is komen vast te staan dat verweerder (mede)verantwoordelijk is voor het rapport.

In het midden kan daarbij blijven of het verweerder is dan wel de mededirecteur, die leiding geeft aan E. bij zijn advies- en waarderingswerkzaamheden. Ook als verweerder de leidinggevende is leidt dat nog niet tot de conclusie dat hij medeverantwoordelijkheid draagt voor de inhoud van een door een ondergeschikte opgesteld rapport. De reglementen van NRVT zijn gebaseerd op het beginsel van persoonlijke aansprakelijkheid van de RT en niet op functionele aansprakelijkheid binnen een organisatie waar een RT werkzaam is.

De (mede)verantwoordelijkheid zou wel kunnen volgen uit inhoudelijke betrokkenheid. Klager vermoedt dat daarvan sprake is en wijst erop dat tijdens [ORGANISATIE] is gesteld dat het rapport

was gevalideerd door een RT, dat [ORGANISATIE] op zijn verzoeken geen informatie heeft verstrekt over de persoon van deze RT en dat [ORGANISATIE] in het verdere verloop van de procedure nader heeft gesteld dat van een validatie helemaal geen sprake is geweest. Dat alles is echter onvoldoende om participatie van verweerder in het rapport van E. aan te nemen.

Klager heeft voorts nog uiteengezet op welke punten het rapport van E. niet voldoet aan de eisen die worden gesteld aan een Professionele Taxatiedienst (PTD) van een register taxateur. Op zich genomen is door verweerder ook niet of onvoldoende bestreden dat het rapport van E. inderdaad niet voldoet aan de eisen die op het niveau van NRVT aan een taxatierapport worden gesteld. De kwestie is echter niet relevant; het rapport van E. hoeft immers niet aan de NRVT-eisen te voldoen. Het staat iedereen in Nederland vrij – deskundig of niet - zich te bedienen van de titel ‘taxateur’ en ‘taxatierapporten’ te vervaardigen. Alleen register taxateurs zijn onderworpen aan de voor hen geldende regelgeving en het voor hen geldende klacht- en tuchtrecht. Over een rapport van E. kan dus niet worden geklaagd, althans in ieder geval niet bij NRVT.

Verweerder stelt terecht dat het aan [ORGANISATIE] is om intern te bepalen aan welke kwaliteitseisen van [ORGANISATIE] afkomstige rapporten van anderen dan register taxateurs moeten voldoen en dat het in het onderhavige en vergelijkbare gevallen aan de rechtbank(en) en de Raad van State is om te bepalen of men wel of niet genoeg wenst te nemen met rapporten van niet als register taxateur gecertificeerde taxateurs.

Verweerder heeft voorts aangevoerd dat klager (ook voor het overige) niet ontvankelijk is, omdat de rechtbank de planschade voorzienbaar heeft geacht, zodat klager geen aanspraak heeft op een vergoeding, ongeacht de vraag of zijn woning € 550.000 of € 750.000 waard is. De taxatie wordt volgens verweerder pas weer relevant, als de Raad van State de uitspraak van de rechtbank zou vernietigen. Daarmee miskent verweerder dat het in acht te nemen belang niet de waarde van het pand of de vergoeding van schade betreft, maar de vraag of de register taxateur heeft gehandeld naar en zich heeft gedragen volgens de voor de register taxateur geldende regels, zoals neergelegd in de reglementen van de NRVT en de in die reglementen van toepassing verklaarde Europese regels.

Klager kan daarmee wel worden ontvangen in zijn klachten voor zover deze de fundamentele beginselen betreffen, waaraan iedere RT zich dient te houden. Een deel van deze in hoofdstuk 3 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels geformuleerde beginselen heeft immers geen betrekking op de uitvoering van een PTD of van specifiek overeengekomen werkzaamheden (SOW), maar om hetgeen ook daarbuiten steeds van een RT mag worden verwacht.

In het bijzonder is daarbij van belang hetgeen is bepaald in art. 8 van het Reglement:

8.1. De Register-Taxateur onthoudt zich van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van Taxateur in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van Taxateur.....

Klager stelt dat het gedrag van verweerder de goede naam van NRVT aantast en het vertrouwen in NRVT schendt. Kort samengevat gaat het daarbij om de volgende klachtonderdelen:

- 1) de weigering van verweerder om in zijn rol als algemeen directeur van [ORGANISATIE] op vragen van klager en de gemeente D. inlichtingen te verstrekken over de in deze zaak door [ORGANISATIE] uitgebrachte adviezen en (taxatie)rapporten en – meer in het algemeen – om de transparantie te betrachten die van een RT mag worden verwacht;
- 2) toestaan dat binnen [ORGANISATIE] taxatierapporten worden gemaakt door personen die niet gekwalificeerd zijn als RT en toestaan dat niet wordt getaxeerd volgens internationaal erkende taxatiestandaarden (IVS/EVS);
- 3) door gebruik te maken van de naam en het logo van NRVT wordt de indruk gewekt dat volgens de normen van NRVT wordt gewerkt. Consumenten en opdrachtgevers worden daardoor misleid.

Verweerder heeft dit bestreden en heeft ter zitting aangegeven dat naar NRVT-normen zijn handelen in ieder opzicht de toets der kritiek kan doorstaan.

Het tuchtcollege herhaalt dat ook bij toetsing van gedrag van een RT aan de fundamentele beginselen, heeft te gelden dat het gaat om de persoonlijke (en niet de functionele) aansprakelijkheid van de RT. In dit geval is daarbij in het bijzonder van belang wat van een register taxateur mag worden verwacht, als hij/zij werkzaam is in een organisatie waar naleving van fundamentele NRVT-beginselen niet of niet steeds voor de hand ligt, gelet op de doelen van die organisatie. Een RT die werkzaam is in een organisatie die als doel heeft het eenzijdig dienen van partijbelangen van cliënten, zal zich bijvoorbeeld hebben af te vragen hoe de door hem/haar na te leven beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid voldoende kunnen worden geborgd.

In dit geval is verweerder – RT – als algemeen leidinggevende werkzaam in een organisatie waar (ook) taxatierapporten worden vervaardigd door personeelsleden die geen register taxateur zijn. Deze werkzaamheden van de organisatie – [ORGANISATIE] – spelen een belangrijke rol in het maatschappelijk verkeer. De rapporten worden gebruikt in het rechtsverkeer, medewerkers van [ORGANISATIE] zijn aangemerkt als gerechtelijk deskundige en [ORGANISATIE] straalt uit dat zij bij uitstek deskundig is in planschadeprocedures.

Als RT is verweerder ermee bekend dat de taxatierapporten van [ORGANISATIE] niet behoeven te voldoen aan de NRVT-eisen, omdat de taxateur(s) geen register taxateur zijn. Als RT is verweerder er ook mee bekend dat NRVT in het leven is geroepen om een nieuwe uniforme professionele standaard voor taxateurs in het leven te roepen, geborgd door effectief klacht- en tuchtrecht, dat alles ten dienste van het maatschappelijk belang. Door toe te treden tot het register, nam verweerder persoonlijk de plicht op zich om in zijn beroepsomgeving deze nieuwe hoge standaard na te streven, te ondersteunen en te verdedigen.

In dat kader had van verweerder mogen worden verwacht dat hij alles in het werk zou hebben gesteld om te voorkomen dat bij de cliënten van [ORGANISATIE] ook maar de minste verwarring zou ontstaan over de vraag, of taxatierapporten van medewerkers van [ORGANISATIE] wel of niet door een RT zijn uitgebracht. Anders kan gemakkelijk – zoals ook in dit geval – de situatie ontstaan dat een burger meent vertrouwen te kunnen stellen in een deskundige, objectieve en onpartijdige taxatie door een medewerker van [ORGANISATIE], terwijl achteraf blijkt dat de taxateur geen RT is en dat over het rapport dus niet bij NRVT kan worden geklaagd.

Zo beschouwd is verweerder daarin ernstig tekortgeschoten. Verweerder heeft als RT kunnen constateren dat [ORGANISATIE] door het gebruik van het NRVT-logo op de website, de indruk wekt dat haar taxatiewerkzaamheden door register taxateurs worden verricht en aan NRVT-eisen voldoen, terwijl dat niet het geval is. Verweerder heeft als RT ook kunnen constateren dat E. in de inleiding van zijn rapport een uitgebreide lijst opneemt – met veel afkortingen – van de organisaties, waarbij hij professioneel is aangesloten, maar uitdrukkelijk niet vermeldt dat hij geen register taxateur is en dat de taxatie dus niet is verricht volgens de NRVT-eisen en met de NRVT-waarborgen. Het gevolg hiervan is dat overheidsorganen en burgers zijn - en worden misleid, omdat detailkennis over de taxatiewereld geen gemeengoed is en men al snel onder de indruk kan raken van het 'geweld' van de logo's en de indrukwekkende presentatie van deskundigheid.

Verweerder heeft nagelaten om hiertegen op te treden en binnen [ORGANISATIE] te eisen dat volstrekte helderheid zou worden verschaft over de status van de taxatierapporten. Zo had hij kunnen bewerkstelligen dat [ORGANISATIE] het gebruik van het NRVT-logo zou hebben gestaakt en op de website uitdrukkelijk zou hebben vermeld dat binnen [ORGANISATIE] taxatierapporten kunnen worden uitgebracht door een register taxateur en taxaties door anderen die geen register taxateur zijn. Hij had ook kunnen bewerkstelligen dat [ORGANISATIE] niet meer claimt dat door anderen dan een RT uitgebrachte rapporten aan NRVT-eisen voldoen, omdat dit suggereert dat dit in een tuchtprocedure verifieerbaar zou zijn. Verder had hij kunnen bewerkstelligen dat in de inleiding van [ORGANISATIE]-taxatierapporten uitdrukkelijk wordt vermeld of de taxateur RT is of niet. Natuurlijk kan inhoudelijke deskundigheid aanwezig zijn bij een taxateur die geen RT is en mag worden opgenomen, waaruit die deskundigheid blijkt, zolang maar duidelijk is dat die deskundigheid niet geverifieerd en is geborgd door NRVT.

Dit alles had van verweerder mogen worden verwacht, ongeacht de vraag of hij leidinggevende is of niet. Als leidinggevende was het echter voor verweerder nog veel eenvoudiger om de noodzakelijke aanpassingen door te voeren. Door na te laten op te treden heeft verweerder het beroep van register taxateur in diskrediet gebracht, wat een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van RT.

Terwijl er een groot maatschappelijk belang bestaat bij een duidelijke en uniforme certificering van de taxateur als RT met de bijbehorende waarborgen voor iedere belanghebbende bij deugdelijke en professionele waardering van vastgoed, heeft verweerder juist meegewerkt aan versluiering van het belang van taxatie door een RT en van de rol van RT in het maatschappelijk verkeer. De klacht is in onderdeel 3 gegrond.

Wat het tweede klachtonderdeel betreft: verweerder hoefde als RT niet in actie komen vanwege het enkele feit dat er binnen [ORGANISATIE] taxatierapporten worden uitgebracht door anderen dan register taxateurs, die (dus) niet aan NRVT-normen voldoen, zolang maar in ieder opzicht volstrekt duidelijk is – zoals hiervoor uiteengezet – dat het dan gaat om een rapport van een niet-RT, waaraan geen NRVT-eisen worden gesteld en waarvoor geen NRVT-waarborgen gelden.

Ten aanzien van het gebrek aan transparantie (klachtonderdeel 1) overweegt het tuchtcollege dat niet valt in te zien, waarom het feit dat het rapport van E. deel uitmaakte van een gerechtelijke procedure, tot gevolg zou moeten hebben dat geen inlichtingen konden worden verstrekt over de totstandkoming van dat rapport. Van verweerder had mogen worden verwacht dat hij naar klager toe zoveel mogelijk openheid had betracht over de totstandkoming van dat rapport. De vraag is evenwel of dit moet worden gezien als een functionele verantwoordelijkheid van verweerder als leidinggevende, dan wel als een persoonlijke verantwoordelijkheid van verweerder als RT. Het tuchtcollege komt na afweging tot de conclusie dat hier toch primair de functionele verantwoordelijkheid aan de orde is.

Dan rijst de vraag welke maatregel dient te worden opgelegd. Daarbij speelt een rol dat aan verweerder al eerder een tuchtrechtelijke maatregel (berisping) is opgelegd. Voorts speelt een rol dat moet worden aangenomen dat verweerder de gewraakte situatie bewust heeft laten ontstaan of voortbestaan vanuit commerciële overwegingen. [ORGANISATIE] wenst – begrijpelijk – uit te stralen in ieder opzicht aan de hoogste eisen te voldoen, terwijl ondanks het schermen met titels en logo's op het gebied van taxaties van vastgoed, niet aan de hoogste (NRVT-)normen wordt voldaan. Dit leidt tot misleiding en gevoelens bedrogen te zijn bij belanghebbenden. Dat valt verweerder als RT ernstig aan te rekenen. Verder valt het verweerder aan te rekenen dat hij geen enkel inzicht heeft getoond in hetgeen van hem als RT had mogen worden verwacht. Uiteindelijk heeft verweerder ter zitting erkend dat van hem optreden had mogen worden verwacht als binnen [ORGANISATIE] taxaties zouden worden verricht door volstrekt ondeskundige personen (verweerder sprak cynisch over 'de telefoniste'), maar dat van hem als RT mocht worden verwacht dat hij het beroep van RT niet in diskrediet zou brengen, bleek door verweerder niet te worden beseft.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging danwel een nalaten van beklagde van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot een gegrondverklaring komt;

legt daarnaast een BOETE op ten bedrage van € 1.500.

Deze uitspraak is gedaan op 26 juni 2023 door het Tuchtcollege NRVT.