

Dossiernummer: N21031

Datum: 24 februari 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer

gevestigd te Rotterdam

klaagster

tegen

B RT

register taxateur

kantoorhoudende te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 14 oktober 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 november 2021;
- de spreekantekeningen van klaagster van 28 januari 2022.

Tijdens de hoorzitting van 28 januari 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- vertegenwoordiger van klaagster in persoon;
- verweerder in persoon en gemachtigde mr. C in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

Klaagster heeft medio oktober 2020 een melding van NWWI ontvangen over het handelen c.q. nalaten van verweerder bij het opstellen van het taxatierapport met betrekking tot de [adres]. Dit taxatierapport voldeed volgens NWWI niet aan de minimale eisen, die hieraan worden gesteld op basis van NRVT regelgeving. De validatie van het rapport was ingetrokken. Ook week de waardering dusdanig af van een later uitgebracht taxatierapport met betrekking tot hetzelfde object dat dit NWWI zorgen baarde.

Bij brief d.d. 19 oktober 2020 heeft klaagster verweerder, op grond van de verplichtingen voortvloeiend uit de aansluitingsovereenkomst, van de melding op de hoogte gebracht en verweerder verzocht - in het kader van Doorlopend Toezicht - het taxatierapport binnen 14 dagen aan verweerder toe te zenden. Op respectievelijk 11 en 13 januari 2021 heeft klaagster verweerder hier nogmaals om verzocht, waarbij het verzoek ook naar een ander mailadres is verzonden. Verweerder heeft - naar aanleiding van telefonisch contact hierover - bevestigd de mail te hebben ontvangen maar heeft klaagster het gevraagde taxatierapport niet toegezonden.

Bij e-mail d.d., 11 februari en aangetekende brief d.d. 12 februari 2021 is verweerder hier nogmaals op geattendeerd. In de brief is verweerder erop gewezen dat zijn gedrag klachtwaardig is. Ondanks dat er een reactie komt van verweerder op deze mail is ook naar aanleiding van deze mail respectievelijk brief het taxatierapport niet door klaagster ontvangen.

De medewerking van register taxateurs is noodzakelijk voor NRVT om haar doel en taken te kunnen realiseren. Als register taxateurs niet meewerken aan een onderzoek als het onderhavige wordt NRVT in ernstige wijze gehinderd in de uitoefening van haar toezicht. Nu verweerder geen medewerking verleent aan het Doorlopend Toezicht, waartoe verweerder op basis van de aansluitingsovereenkomst verplicht is heeft klaagster een klacht ingediend bij het tuchtcollege.

Klaagster verzoekt - op basis van de ernst van de gedragingen en de eerder aan verweerder opgelegde maatregelen - primair het opleggen van de maatregel van onvoorwaardelijke schorsing van drie maanden, te verlengen met steeds drie maanden, zo lang verweerder geen medewerking verleent aan doorlopend toezicht in de onderhavige zaak, alsmede een boete van € 2.500,-; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Nu verweerder niet bekend was met het onderzoek aangezien hij hierover pas bij ontvangst van het klaagschrift van 14 oktober 2021 werd geïnformeerd kan er ook geen sprake zijn van 'weigeren' mee te werken met het onderzoek en dient de klacht ongegrond te worden verklaard.

Voor zover verweerder volgens het tuchtcollege toch iets te verwijten valt en het tuchtcollege besluit tot gegrondverklaring dient – gezien de omstandigheden – volstaan te worden met een waarschuwing zonder oplegging van boete.

De brief van 19 oktober 2020 is verzonden naar het kantoor waar verweerder al sinds juni 2020 niet meer werkzaam was. Dit is doorgegeven aan NRVT en deze gegevens zijn verwerkt door NRVT. Verweerder mocht hierop vertrouwen. De e-mail van 11 januari is ook niet door verweerder ontvangen en bovendien wordt hierin verwezen naar de mail met brief van 19 oktober die niet ontvangen was. 13 januari is er telefonisch contact geweest tussen verweerder en klaagster echter de betreffende zaak is toen op geen enkele wijze inhoudelijk aan de orde geweest. Pas naar aanleiding van het e-mailbericht van 11 februari 2021 werd het verweerder duidelijk dat er sprake was van een klacht en een verzoek om informatie. Verweerder heeft klaagster daarop op 13 februari 2021 om nadere informatie hierover verzocht omdat hem onduidelijk was waar het over ging. Klaagster heeft hier echter niet op gereageerd.

Pas 8 maanden later, na ontvangst van het klaagschrift werd verweerder duidelijk wat van hem werd gevraagd en heeft verweerder, na overleg met zijn advocaat, het verzochte taxatiedossier onverwijld aan klagster toegestuurd.

Geconcludeerd kan dus worden dat sprake is geweest van miscommunicatie (mede) als gevolg van het niet-handelen van klagster. Nu het dossier bovendien reeds is toegestuurd dient ook op grond hiervan de klacht ongegrond te worden verklaard.

Mocht het tuchtcollege overgaan tot gegrondverklaring van de klacht dan dienen de gevraagde maatregelen te worden afgewezen aangezien deze disproportioneel, schadelijk en onredelijk belastend zijn nu deze tot gevolg hebben dat verweerder zijn functie niet langer zou kunnen uitvoeren. Door klagster wordt niet voldoende gemotiveerd waarom de verzochte maatregelen mede zouden worden gerechtvaardigd door de in eerdere kwesties opgelegde maatregelen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Aansluitingsovereenkomst van 14 maart 2016;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 juli 2020, vervangen per 1 januari 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging c.q. nalaten van verweerder in verband met de controle (Doorlopend Toezicht) op de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De medewerking van register taxateurs is noodzakelijk voor NRVT om haar doel en taken te kunnen realiseren. Als register taxateurs niet meewerken aan een onderzoek als het onderhavige wordt NRVT in ernstige wijze gehinderd in de uitoefening van haar toezicht.

Inmiddels is door verweerder medewerking verleend aan het Doorlopend Toezicht door het gevraagde taxatierapport, op 24 november 2021 in vervolg op het klaagschrift van 14 oktober 2021, aan NRVT toe te zenden. Dit feit staat tussen partijen niet ter discussie.

Verweerder stelt niet (tijdig) geïnformeerd te zijn over het verzoek het rapport aan klagster toe te sturen. De hiertoe verzonden brieven en e-mailberichten zijn niet door verweerder ontvangen. Ook telefonisch is hierover geen (inhoudelijk) contact geweest.

Het tuchtcollege overweegt dat uit de stukken en het behandelde ter zitting is gebleken dat in ieder geval uit de mail van 13 februari 2021 (reply van verweerder op eerdere e-mailberichten) blijkt wat er van verweerder verwacht werd. Derhalve acht het tuchtcollege de stelling van verweerder dat deze

niet tijdig was geïnformeerd onaannemelijk. Het mag zo zijn dat de klacht geen betrekking heeft op de werkzaamheden van verweerder in het kader van zijn primaire taak als taxateur, het gedurende lange tijd niet meewerken aan het Doorlopend Toezicht getuigt van een gebrek aan professionaliteit. Voorts neemt het tuchtcollege in aanmerking dat verweerder na de ontvangst van het klaagschrift nog zes weken heeft gewacht met de inzending van het gevraagde. Dit getuigt niet van miscommunicatie zoals door verweerder is aangevoerd. De sanctie van een berisping met een boete acht het tuchtcollege dan ook passend en geboden.

Het tuchtcollege kan klaagster volgen in de aangevoerd klacht en verklaart de klacht gegrond.

Nu verweerder het taxatierapport inmiddels aan klaagster heeft doen toekomen komt het tuchtcollege niet toe aan de oorspronkelijke eis van onvoorwaardelijke schorsing.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

legt de maatregel van BERISPING op

en VEROORDEELT verweerder tot betaling van een boete van € 2.500,- (zegge tweeduizend vijfhonderd euro)

Deze uitspraak is gedaan op 24 februari 2022 door het tuchtcollege NRVT.