

Dossiernummer: N211210

Datum: 25 maart 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 9 december 2021, met zes bijlagen;
- het verweerschrift van 17 december 2021;
- twee aanvullende bijlagen op 9 februari 2022 toegestuurd door NRVT.

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:

- vertegenwoordiger van klaagster 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 een field audit in het kader van het doorlopend toezicht op 19 november 2020. Hierbij heeft de auditor geconstateerd dat op de website van (de onderneming van) verweerder onder het kopje 'taxaties' het volgende stond vermeld:

‘Het tarief is afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde en per opdracht bespreekbaar.’

In het concept auditverslag staat hierover:

‘Ad 9: De auditoren wijzen erop dat de omschrijving op de website over het taxatiehonorarium dat afhankelijk is van de getaxeerde waarde absoluut gewijzigd moet worden omdat de NRVT-regelgeving dit niet toestaat.’

Het concept auditverslag is op 31 maart 2021 aan verweerder toegestuurd. Verweerder heeft hier niet op gereageerd. Op 13 april 2021 bleek de website nog niet aangepast. Op 31 augustus 2021 is het definitieve auditrapport aan verweerder toegestuurd. Inmiddels heeft NRVT geconstateerd dat de gewraakte tekst niet meer op de website staat.

De handelwijze van de taxateur is in strijd met artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, waarin is vastgelegd dat de taxateur autonoom en onafhankelijk tot een waardering komt.

Artikel 11.7 bepaalt:

“Het door de Register-Taxateur, of het Taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam is of waaraan hij is verbonden, te ontvangen honorarium mag niet afhankelijk zijn van de hoogte van de getaxeerde waarde van het vastgoedobject waar op de Professionele Taxatiedienst betrekking heeft.”

Door aan te geven dat het honorarium afhankelijk is van de taxatiewaarde, heeft verweerder de schijn van afhankelijkheid tegen zich.

NRVT verzoekt het tuchtcollege de taxateur een waarschuwing op te leggen, alsmede een boete.

3. Het verweer

Toen verweerder tijdens de audit werd gewezen op de tekst over het tarief voor taxatie op zijn website, heeft hij opgemerkt dat daarmee werd bedoeld dat, als iemand vraagt naar het tarief voor een taxatie, zij vragen wat voor woning het betreft. De hoogte van het tarief is afhankelijk van de hoeveelheid werk. Verweerder heeft enkele facturen laten zien die alle even hoog waren. Sinds eind 2018 wordt een vast tarief gerekend exclusief kosten en BTW. Verweerder heeft een aantal facturen ter illustratie bijgesloten waaruit dat blijkt.

Verweerder acht de omschrijving dat zijn objectiviteit twijfelachtig is te noemen, zeer kwalijk. Verweerder hecht zeer veel waarde aan zijn integriteit. Zijn taxatierapporten zijn uitermate zorgvuldig en reëel. Ook meldt hij geregeld aan opdrachtgevers dat een taxatie lager zal uitkomen dan de koopprijs.

Verweerder stelt dat hij de brief van 31 maart 2021 nooit heeft ontvangen. Verweerder heeft na de audit de collega die de website beheert, verzocht de tekst aan te passen. Die is dat vervolgens vergeten. Verweerder vraagt zich af waarom na afloop van de audit niet een keer is gebeld of gemaïld ter herinnering. Verweerder kan zich daarom geheel niet vinden in de conclusie dat zijn objectiviteit twijfelachtig is. Hij ziet geen reden voor het opleggen van een boete.

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;
- het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT van 3 december 2020.

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 klaagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klaagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van taxatiewerkzaamheden, 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

Het tuchtcollege verwijst in deze zaak korthedshalve naar zijn beslissing inzake N 211236. In die zaak heeft het tuchtcollege uiteengezet wanneer naar zijn oordeel sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag bij de uitvoering van audits in het kader van het door NRVT vormgegeven Doorlopend Toezicht.

In deze zaak betekent dit dat het tuchtcollege vaststelt dat een foutieve tekst op de site van de taxateur stond vermeld, doch dat niet is gebleken van handelen in strijd met de regelgeving. De taxateur heeft immers onbestreden gesteld dat niet de waarde van het object de hoogte van de declaratie bepaalde maar de hoeveelheid werk die nodig was.

Deze tekortkoming is van onvoldoende ernst en omvang voor het opleggen van een tuchtrechtelijke maatregel. De klacht is gegrond maar voor een tuchtrechtelijke maatregel acht het college geen termen aanwezig.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder gedurende langere tijd op de website van zijn onderneming heeft vermeld dat het honorarium bij een taxatie afhankelijk was van de getaxeerde waarde.

Dit is in strijd met artikel 11.7 van het RGB, waarin expliciet is bepaald dat dit niet is toegestaan.

De klacht is dan ook gegrond. Nu verweerder de tekst van zijn website heeft aangepast en niet is komen vast te staan dat verweerder daadwerkelijk een van de waarde afhankelijk tarief heeft gehanteerd, ziet het tuchtcollege geen aanleiding voor het opleggen van een tuchtrechtelijke maatregel.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

ZONDER het opleggen van enige maatregel.

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