

Dossiernummer: 20160201

Datum: 20 februari 2017

UITSPRAAK VERZOEK VOORLOPIGE VOORZIENING

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de Stichting NRVT

statutair gevestigd te Rotterdam,

verzoekster,

tegen:

X,

register-taxateur,

werkend te Y,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- De uitspraak van het Tuchtcollege Makelaardij Nederland (TMN) 16-047 d.d. 5 januari 2017;
- Het verzoek voorlopige voorziening van het NRVT d.d. 1 februari 2017;
- Het verweer van verweerder d.d. 9 februari 2017 met als bijlage onder andere de taxatierapporten van 1 januari 2016 en 1 september 2016 betreffende [adres];
- De pleitnota van verzoekster, zoals overgelegd bij de mondelinge behandeling.

Tijdens de hoorzitting van 17 februari 2017 heeft de mondelinge behandeling van het verzoek plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- verzoekster, vertegenwoordigd door mr. H. Slootweg,
- verweerder, in persoon.

2. De feiten

Verweerder is als register taxateur ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), in de kamers Wonen, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed.

Verweerder heeft vanaf februari 2012 een [agrarisch bedrijf] gevestigd aan de [adres] (het vastgoed) als verkopende makelaar te koop aangeboden.

Op 1 januari 2016 en op 1 september 2016 heeft verweerder taxatierapporten uitgebracht betreffende het vastgoed met in beide gevallen een marktwaarde op waardepeildatum 1 januari 2016 van € 285.000 respectievelijk € 210.000. In beide rapporten is vermeld dat verweerder niet eerder betrokken is geweest bij het object of de opdrachtgever.

Voorts heeft verweerder in september 2016 een verkoopovereenkomst opgesteld met zijn broer als beoogd koper. Hierin was een koopsom opgenomen van € 212.000. Aan deze koop heeft de Rechtbank Noord-Holland goedkeuring – nodig wegens het onder bewind staan van de verkoper – onthouden.

Het TMN heeft een klacht van VBO Makelaar jegens verweerder gegrond verklaard en heeft – onder meer – als maatregel verweerder een schorsing van drie maanden als taxateur opgelegd. Het TMN heeft hierbij geoordeeld dat verweerder beroepsmatig als taxateur ernstig tekort is geschoten en het vertrouwen dat de maatschappij mag hebben in een goede beroepsuitoefening ernstig heeft geschaad. Het NRVT is niet aangesloten bij het TMN.

Het NRVT heeft bij het Tuchtcollege een klacht jegens verweerder en een verzoek voorlopige voorziening ingediend.

3. Relevante regelgeving

- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB), vastgesteld d.d. 19 november 2015;
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016, met name:

Voorlopige voorziening.

Artikel 13.

13.1. Het tuchtcollege is bij wijze van voorlopige voorziening bevoegd tot het opleggen van een tijdelijke doorhaling van de inschrijving van een geregistreeerde taxateur in het register op verzoek van het NRVT, ingeval jegens een geregistreeerde taxateur een ernstig vermoeden is gerezen van handelen of nalaten in strijd met de verplichtingen die op grond van de statuten en/of de reglementen van het NRVT op hem rusten, en daardoor zwaarwegende belangen in het geding zijn.

13.4. Over het voornemen tot tijdelijke doorhaling van de inschrijving wordt de geregistreeerde taxateur gehoord. Het bepaalde in artikel 15 en artikel 16 is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de aldaar genoemde termijnen – afhankelijk van de spoedeisendheid – kunnen worden ingekort.

4. Het verzoek voorlopige voorziening

Het NRVT heeft het Tuchtcollege verzocht verweerder met onmiddellijke ingang te schorsen gedurende de behandeling van de klacht door het Tuchtcollege.

Het NRVT stelt dat uit de feiten in de uitspraak van TMN en het overige dossier volgt dat er sprake is van een ernstig vermoeden dat verweerder (ook) in strijd heeft gehandeld met de verplichtingen die op hem rusten op grond van de reglementen van het NRVT. Het zwaarwegend belang bestaat erin dat met een voorlopige voorziening van het Tuchtcollege de maatregel van het TMN geëffectueerd kan worden.

Het NRVT heeft betoogd dat deskundigheid, integriteit, professionaliteit en objectiviteit belangrijke kernwaarden voor de register-taxateur zijn. Verweerder heeft met zijn handelen meerdere fundamentele beginselen geschonden.

Vanwege de lopende schorsing door TMN vanaf 15 januari 2017, bestaat er ook een spoedeisend belang. Het NRVT verzoekt daarom het Tuchtcollege om verweerder te schorsen gedurende de klachtprocedure.

5. Het verweer

Verweerder erkent dat hij eind 2015 het vastgoed heeft getaxeerd. Om de eigenaar inzicht te bieden in de opbrengst van een mogelijke executie-veiling, heeft verweerder zijn rapport van 1 januari 2016

aangepast en aan de eigenaar gestuurd. De marktwaarde in het tweede rapport was aanzienlijk lager dan in het rapport van 1 januari 2016 zonder dat daarvoor een verklaring in het rapport is opgenomen.

Dit tweede rapport was volgens verweerder niet bedoeld als taxatierapport en had niet bij de bewindvoerder terecht moeten komen. Verweerder stelt dat hij geen belang had bij de taxatie en gehandeld heeft zoals hij heeft gedaan om de eigenaar te helpen.

Verweerder heeft erkend dat hij het vastgoed als makelaar in de verkoop had ten tijde van het opstellen van de taxatierapporten. Verweerder betwist niet dat hij de taxatie niet had mogen maken. Dat was volgens hem 'een stomme vergissing'. Hij had de indicatieve cijfers apart aan de eigenaar moeten melden en niet in een taxatierapport. Verweerder geeft aan dat hij de spelregels kent.

6. De hoorzitting

Tijdens de op 17 februari 2017 gehouden hoorzitting is het verzoek en de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

7. Beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege heeft vastgesteld dat verweerder per 1 januari 2016 geregistreerd is in het door NRVT gehouden register. De klacht ziet op een tweetal rapporten met als waardepeildatum 1 januari 2016. De gedragingen waarop het verzoek ziet hebben zich voorgedaan na 1 januari 2016, zodat het Tuchtcollege bevoegd is hierover te oordelen.

Het Tuchtcollege overweegt voorts dat de betreffende gedragingen gedaan zijn in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Verzoekster wordt conform artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak altijd geacht belanghebbende te zijn. Verzoekster is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in het verzoek en het Tuchtcollege acht zich bevoegd hiervan kennis te nemen.

Beoordeling verzoek voorlopige voorziening

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder sinds 2012 optrad als verkopend makelaar ten aanzien van het vastgoed. In die hoedanigheid heeft hij op 1 januari 2016 en 1 september 2016 taxatierapporten uitgebracht. Vervolgens heeft verweerder (op basis van de tweede taxatie) een concept koopovereenkomst opgesteld met de bedoeling het vastgoed aan zijn broer te verkopen voor een bedrag dat vrijwel overeenkwam met de laatst getaxeerde waarde. Tijdens de behandeling heeft verweerder gemeld dat de bedoeling was dat zijn broer het vastgoed zou doorverkopen, waarna de winst – buiten de bewindvoerder om – door zijn broer met de onder bewind staande eigenaar zou worden gedeeld. In de rapporten is een fors verschil in marktwaarden opgenomen, zonder dat daar een verklaring voor wordt gegeven. Het Tuchtcollege wijst hierbij tevens op de waardepeildatum, die in beide rapporten gelijk is. Voorts stelt het Tuchtcollege vast dat in beide rapporten expliciet in strijd met de waarheid is opgenomen dat verweerder niet eerder betrokken was bij het object of de opdrachtgever.

Met het NRVT is het Tuchtcollege van oordeel dat het NRVT erop moet kunnen vertrouwen dat een register-taxateur de door NRVT genoemde kernwaarden uitdraagt en naleeft. Getoetst aan de onderhavige situatie levert dit ernstige vermoedens op dat verweerder in strijd heeft gehandeld met reglementen van NRVT, zoals onder meer zijn vastgelegd in de AGB. Hiermee is sprake van een zwaarwegend belang bij verzoekster.

Tot slot overweegt het Tuchtcollege dat verweerder er tijdens de mondelinge behandeling niet in is geslaagd de ernstige vermoedens die jegens hem zijn gerezen te weerleggen.

8. Beslissing op het verzoek voorlopige voorziening

Het Tuchtcollege NRVT:

-WIJST HET VERZOEK OM EEN VOORLOPIGE VOORZIENING TOE

-Bepaalt dat de inschrijving van verweerder als geregistreerd taxateur in het door NRVT gehouden register met ingang van 20 februari 2017 wordt doorgehaald totdat op de door NRVT ingediende klacht tegen verweerder onherroepelijk is beslist.

Deze uitspraak is gewezen op 20 februari 2017 door het Tuchtcollege NRVT en is ondertekend door de voorzitter en de secretaris.