

Dossiernummer: 20170201

Datum: 15 maart 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de Stichting NRVT

statutair gevestigd te Rotterdam,

klaagster,

tegen:

X,

register-taxateur,

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;
- De klacht 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 klaagster, zoals overgelegd bij de mondelinge behandeling.

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

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

Op 20 februari 2017 heeft het Tuchtcollege een voorlopige voorziening in deze klacht toegewezen, waarbij de inschrijving van verweerder als geregistreerd taxateur is doorgehaald totdat onherroepelijk op de klacht is beslist.

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 paardenbedrijf met stolpboerderij en toebehoren, 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 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 koopovereenkomst opgesteld met zijn broer als beoogd koper. Hierin was een koopsom opgenomen van € 212.000. De Rechtbank Noord-Holland heeft goedkeuring hieraan – 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, met name *Professioneel gedrag*
Artikel 4 De geregistreerde 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. Daartoe behoort in ieder geval dat hij zich te allen tijde houdt aan de voor hem geldende wet- en regelgeving.
Integriteit
Artikel 10 De geregistreerde taxateur handelt vanuit het publiek belang en treedt in alle professionele en zakelijke relaties eerlijk en oprecht op.
Artikel 11 De geregistreerde taxateur draagt er zorg voor dat hij bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst te allen tijde integer handelt. (...)
Objectiviteit en onafhankelijkheid
Artikel 16 De geregistreerde taxateur laat zich bij zijn afwegingen ten aanzien van de professionele taxatiedienst niet ongepast beïnvloeden waardoor de objectiviteit en onafhankelijkheid van de professionele taxatiedienst in gevaar komt. Objectiviteit en onafhankelijkheid zijn vereist in wezen en in schijn.(...)
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016.

4. De klacht

Klaagster stelt dat verweerder het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid heeft geschonden door een object te taxeren dat al jaren door hem als verkopend makelaar werd aangeboden. Daarnaast stelt klagster dat verweerder in strijd heeft gehandeld met de integriteit wegens (schijn van) belangenverstrengeling bij het opstellen van een concept koopovereenkomst voor zijn broer. Deze (schijn van) belangenverstrengeling wordt versterkt vanwege de opvallend lage koopprijs, die vrijwel gelijk was aan de marktwaarde in het tweede taxatierapport.

Ten aanzien van de zorgvuldigheid en transparantie stelt klagster dat verweerder een aantal aspecten in strijd met de regels niet in de taxatierapporten heeft opgenomen:

- Niet is vermeld onder welk reglement de taxatiedienst is verricht;
- De betrokkenheid van verweerder bij het vastgoed is niet vermeld;
- De opdrachtvoorwaarden ontbreken;
- De gehanteerde taxatiemethodiek is niet vermeld;
- Het waardeoordeel is niet onderbouwd; onder meer ontbreekt een analyse van de referentieobjecten;
- Verweerder heeft geen verklaring gegeven voor het verschil in waarde tussen het eerste en het tweede rapport, terwijl uitgegaan is van één waardepeildatum;

-Er is geen back-testing of plausibiliteitstoets uitgevoerd, hetgeen uitgaande van toepasselijkheid van het reglement LAV had moeten gebeuren.

Klaagster heeft betoogd dat deskundigheid, integriteit, professionaliteit en objectiviteit belangrijke kernwaarden voor de register-taxateur zijn. Verweerder heeft met zijn handelen deze fundamentele beginselen geschonden. Hierdoor heeft verweerder het publieke belang en het belang van NRVT geschaad.

5. Het verweer

Verweerder heeft gesteld dat hij zich al heeft moeten verantwoorden bij het TMN. Hij acht het niet terecht dat hij zich voor een tweede keer moet verantwoorden.

Verweerder heeft erkend 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.

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

Ten aanzien van het verweer dat er een eerdere procedure bij het TMN is geweest, stelt het Tuchtcollege vast dat klaagster niet bij het TMN is aangesloten en haar eigen tuchtrecht kent. Verweerder is aangesloten bij verschillende organisaties, met elk hun eigen regels.

Deze organisaties kunnen daarom ieder voor zich de taxateur aanspreken op het overtreden van de regels van de betreffende organisatie. Het verweer wordt verworpen.

Inhoudelijke beoordeling klacht

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder sinds 2012 is opgetreden als verkopend makelaar 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 het 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 is 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 klagster is het Tuchtcollege van oordeel dat het NRVT erop moet kunnen vertrouwen dat een register-taxateur de in de reglementen vastgelegde kernwaarden uitdraagt en naleeft. Klagster heeft in de klacht en de pleitnota genoegzaam onderbouwd dat verweerder met de betreffende taxaties gehandeld heeft in strijd met de fundamentele beginselen van deskundigheid, integriteit, professionaliteit en objectiviteit en met de hierop gebaseerde reglementen.

Verweerder heeft hier tegenover slechts gesteld dat hij geen belang had bij de taxaties en hij de eigenaar heeft willen helpen. Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder de juistheid van de klacht hiermee niet of nauwelijks inhoudelijk heeft betwist.

Doel van het NRVT is onder meer om bij te dragen aan het vertrouwen dat aan de door een register-taxateur bepaalde waarde in het maatschappelijk verkeer kan worden ontleend. Met zijn gedragingen heeft verweerder dit vertrouwen geschaad en daarmee de belangen van het NRVT. Het Tuchtcollege acht de klacht gegrond.

Ten aanzien van de te nemen maatregel overweegt het Tuchtcollege dat verweerder op de hoogte was van de precaire financiële situatie van de eigenaar en zich daarom rekenschap had moeten geven van zijn rol hierin als taxateur. In dat verband overweegt het Tuchtcollege voorts dat verweerder heeft erkend dat zijn rapporten niet aan de regels van het NRVT voldeden, zodat het Tuchtcollege komt tot de volgende uitspraak.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

- verklaart de klacht GEGROND;
- legt verweerder een SCHORSING op van drie maanden;
- bepaalt dat de inschrijving van verweerder als geregistreerd taxateur in het door NRVT gehouden register van 15 maart 2017 tot 15 juni 2017 tijdelijk wordt doorgehaald.

Deze uitspraak is gewezen op 15 maart 2017 door het Tuchtcollege NRVT.