

Dossiernummer: 20190220

Datum: 19 juli 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

De Stichting Nederlands Wonen Waarde Instituut NWWI

gevestigd te Utrecht,

klaagster,

tegen:

B RT

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 18 februari 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift met bijlagen van 18 maart 2019.

Tijdens de hoorzitting van 7 juni 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- De heer A.A. Post namens klaagster;
- B RT in persoon, hierna ook aan te duiden met verweerder dan wel de taxateur.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur op 6 september 2018 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de woning gelegen aan de[adres]. De taxateur heeft eerder, in januari 2018, ook een taxatierapport uitgebracht over deze woning.

Klaagster heeft het rapport van 6 september 2018 gevalideerd. In het rapport verklaart de taxateur dat hij het getaxeerde op 27 augustus 2018 heeft geïnspecteerd.

Klaagster heeft vervolgens informatie ontvangen waaruit is opgemaakt dat de taxateur het getaxeerde voor het opstellen van het tweede rapport niet opnieuw in pandig heeft geïnspecteerd.

De taxateur zou de opdrachtgever hebben verzocht in pandig foto's te maken, en zou later langskomen voor de inspectie. Dit laatste zou niet meer zijn gebeurd.

Klaagster heeft de taxateur naar aanleiding van deze informatie om opheldering gevraagd. Hierop heeft de taxateur verklaard dat hij inderdaad geen interne inspectie meer heeft uitgevoerd. Daarnaast lijkt de taxateur te stellen dat dit een gebruikelijke werkwijze zou zijn.

3. Het verweer

Verweerder licht toe dat hij op 2 januari 2018 een opdracht ontving voor het taxeren van het object. Op 4 januari 2018 heeft hij de woning opgenomen en geïnspecteerd en vervolgens op 26 januari 2018 het rapport opgeleverd aan opdrachtgever.

Op 21 augustus 2018 ontving hij bericht van de opdrachtgever dat er een update van het rapport nodig was, omdat het rapport uit januari was afgekeurd, omdat er meer dan 6 maanden waren verstreken.

Verweerder geeft aan dat een update bij bedrijfsmatig onroerend goed gebruikelijk is. Omdat hij deze taxaties vaak verricht, is hij uitgegaan van de werkwijze bij een markttechnische update. De taxateur wijst op het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, hoofdstuk 11, markttechnische update, waarin onder meer staat dat de register-taxateur in beginsel geen opname ter plaatse hoeft uit te voeren

Naar aanleiding van de mails van NWWI heeft hij de regelgeving erop nagelezen en vastgesteld dat een update zonder inspectie bij een woningtaxatie niet toegestaan is. Hij begrijpt dat NWWI het tweede rapport als een nieuwe opdracht ziet. In dat geval heeft hij in strijd gehandeld met het Reglement Wonen. De taxateur geeft aan dat de onderhavige situatie een incident betreft.

De taxateur vindt dat NWWI aan zijn reactie een hele zware conclusie verbindt. De taxateur geeft aan dat hij zijn werk uiterst serieus neemt en voelt zich aangedaan door de klachtprocedure.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 7 juni 2019 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Kamers van 1 juli 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als validerende instelling en gezien haar doelstelling aan te merken als belanghebbende als bedoeld in artikel 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

De klacht betreft de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Klaagster is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Vast staat dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld waarbij hij het object van de taxatie, een woning, niet zelf van binnen heeft geïnspecteerd. Verweerder heeft aangevoerd dat hij meende dat een markttechnische update, zoals gebruikelijk is bij bedrijfsmatige taxaties, ook mogelijk is bij woningen.

Dat verweerder zich vergist heeft, omdat een markttechnische update zonder inspectie wel mogelijk is bij bedrijfsmatig vastgoed, kan het Tuchtcollege niet volgen. In dat geval had verweerder in het taxatierapport duidelijk moeten vermelden dat het om een update ging en dat hij het object daarom niet opnieuw had geïnspecteerd. Ter zitting is gebleken dat de taxateur zich ervan bewust was dat het taxatierapport in dat geval niet gevalideerd zou worden door klaagster. Door in het taxatierapport te vermelden dat hij het object wel zelf heeft geïnspecteerd, heeft de taxateur gehandeld in strijd met de gedrags- en beroepsregels.

Tijdens de hoorzitting heeft verweerder laten blijken inzicht te hebben in zijn verantwoordelijkheden als register-taxateur. Hij heeft volmondig erkend dat hij te veel is meegegaan met de druk van zijn opdrachtgever om snel een nieuw rapport te leveren en dat hij vast had moeten houden aan zijn eigen professionaliteit.

Het Tuchtcollege oordeelt dat verweerder als register-taxateur heeft moeten begrijpen dat zijn handelwijze in strijd was met de regelgeving. Hij heeft in strijd gehandeld met het bepaalde in de praktijkhandleiding Kamers, waarin onder 2. is bepaald dat de geregistreerde taxateur de inspectie zelf uitvoert. Ook heeft hij de fundamentele beginselen van integriteit en zorgvuldigheid en onafhankelijkheid zoals vastgelegd in dat artikelen 10, 11 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT geschonden.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gegrond. Gezien de ernst van de gedragingen en het gegeven dat de taxateur zich daarvan bewust had moeten zijn, ziet het Tuchtcollege aanleiding tot het opleggen van een berisping als maatregel.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan de taxateur de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gewezen op 19 juli 2019 door het Tuchtcollege NRVT.