

**Dossiernummer: 20190410**

**Datum: 30 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].**

### **1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure**

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 9 april 2019, met als bijlage onder andere het taxatierapport van 14 februari 2019;
- het verweerschrift van 13 mei 2019.

Tijdens de hoorzitting van 4 juli 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 en mevrouw mr. N. Wolfs-Hoeksema namens klaagster;
- B voornoemd, in persoon, hierna ook: verweerder of de taxateur.

### **2. De klacht**

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 14 februari 2019 uitgebrachte taxatierapport van de woning gelegen aan [adres] in opdracht van D en E.

Klaagster heeft dit rapport gevalideerd. Kort daarna werd voor hetzelfde object opnieuw een taxatierapport ter validatie aangeboden. Hierbij bleek dat er een nieuw rapport was opgemaakt omdat opdrachtgeefster D en de taxateur bij hetzelfde kantoor werkten. De tweede taxatie was verricht door een onafhankelijke en onpartijdige taxateur.

Uit nader onderzoek is klaagster gebleken dat D directeur is van het kantoor waarbij de taxateur in dienst is. Omdat de taxateur op het Normblad van het taxatierapport verklaart dat hij niet in dienstbetrekking staat tot de opdrachtgever, heeft klaagster de validatie ingetrokken en bij de taxateur om opheldering gevraagd.

Volgens klagster heeft de taxateur er in zijn reactie geen blijk van gegeven te beseffen dat hij handelt in strijd met wat hij verklaard heeft op het Normblad.

### **3. Het verweer**

De taxateur stelt in zijn verweer dat hij zijn taxatie voor D naar eer en geweten heeft verricht. Het taxatierapport is doorgestuurd naar de bank, die heeft verzocht om een andere taxatie vanwege de collegiale relatie van verweerder met de opdrachtgever.

De taxateur begrijpt achteraf wel dat er bij klagster vraagtekens zijn gesteld bij zijn integriteit.

Hij had navraag gedaan bij de huisadvocaat, die hem heeft laten weten dat wat hij heeft verklaard op het Normblad strikt gezien klopt. Hij is in dienst bij de vennootschap en niet bij de opdrachtgever, D, zelf.

Hij ziet nu echter wel in dat hij anders had moeten handelen. Verweerder heeft van de klacht geleerd dat hij in de toekomst bij taxatieverzoeken uit zijn naaste omgeving door moet verwijzen naar een andere taxateur.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 4 juli 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 Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Kamers vastgesteld op 21 juni 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

Op grond van de RGB dient een register-taxateur zich bij de uitvoering van zijn werkzaamheden te houden aan de fundamentele beginselen, waaronder het fundamentele beginsel van integriteit, onafhankelijkheid en objectiviteit.

Vanwege het fundamentele beginsel van integriteit is het de register-taxateur verboden betrokken te zijn bij handelingen waarbij zijn professionele integriteit in het geding is.

Dit is nader uitgewerkt in artikel 10 van het RGB. Zo bepaalt art 10.4 RGB dat een register-taxateur die vermoedt dat zijn werkgever of opdrachtgever niet integer handelt, hiertegen maatregelen neemt.

Ten aanzien van het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid bepaalt art 11 RGB dat de register-taxateur een taxatieopdracht alleen mag aanvaarden en uitvoeren als hij autonoom, zonder ongepaste beïnvloeding tot een waardering kan komen.

Hij dient hierbij (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit te vermijden. Om deze schijn te vermijden is onder meer in het modelrapport een vraag opgenomen, waarbij de register-taxateur in reactie daarop dient te verklaren dat hij de taxatie onafhankelijk kan uitvoeren.

In onderhavige situatie heeft verweerder een taxatierapport uitgevoerd in opdracht mede van de directeur van het makelaarskantoor waar hij in dienst is. Desondanks heeft verweerder op het Normblad verklaard dat hij en zijn kantoor niet betrokken zijn bij het object.

Op grond van de hiervoor genoemde artikelen uit het RGB had verweerder deze opdracht niet moeten uitvoeren en de opdracht moeten teruggeven, omdat hierbij zijn integriteit en zijn onafhankelijkheid en objectiviteit in het geding waren.

In reactie op vragen van klagster heeft verweerder in eerste instantie aangegeven dat hij strikt genomen in dienst is van het kantoor (de besloten vennootschap [naam] B.V.) en niet van de bestuurder van deze vennootschap, D. Hiermee miskent verweerder echter dat het niet gaat om het dienstverband, maar om de afhankelijke positie die hij heeft ten opzichte van een van zijn opdrachtgevers, D, als directeur van het kantoor waarvoor hij werkzaam is, waardoor zijn professionele integriteit in het geding is.

Verweerder heeft vervolgens nader verklaard dat hij inziet dat hij onjuist heeft gehandeld en dat een dergelijke fout niet meer zal voorkomen.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder gehandeld heeft in strijd met de fundamentele beginselen van integriteit, onafhankelijkheid en objectiviteit.

Overigens merkt het Tuchtcollege op dat D, die eveneens register-taxateur is, had moeten inzien dat het onjuist was om deze opdracht te verstrekken aan een medewerker van het eigen kantoor. Beide taxateurs hadden meteen moeten begrijpen dat hun handelwijze in strijd was met de letter en de geest van regelgeving.

De klacht is dan ook gegrond.

Bij de beslissing welke maatregel passend en geboden is neemt het Tuchtcollege het volgende mede in aanmerking. Verweerder heeft ter zitting overtuigend laten blijken dat hij inziet dat zijn handelen onjuist was. Aannemelijk is geworden dat hij daaruit voor de toekomst lering heeft getrokken. Verder doet zich de bijzondere omstandigheid voor dat verweerder de hem verweten taxatie heeft uitgevoerd in opdracht van zijn werkgever, eveneens register-taxateur, waarbij een effect van zijn afhankelijkheidsrelatie niet kan worden uitgesloten. Het Tuchtcollege is tegen deze achtergrond van oordeel dat volstaan kan worden met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

## **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan de register-taxateur de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is geweest op 30 juli 2019 door het Tuchtcollege NRVT.