

Dossiernummer: 20190418
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],
en
C RT,
register-taxateur,
gevestigd te [plaats 2],
verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 18 april 2019, met als bijlage onder andere het taxatierapport van 6 februari 2019;
- het verweerschrift van 18 maart 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 en C voornoemd, in persoon, hierna ook: de taxateurs.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het op 6 februari 2019 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot een woning gelegen aan [adres].

In dit taxatierapport staat B als taxateur vermeld die de opdracht heeft uitgevoerd. De inspectie heeft plaatsgevonden op 28 januari 2019.

Klaagster heeft dit rapport ter validatie aangeboden gekregen. Bij een vraag naar aanleiding van het al dan niet meenemen in de taxatie van een garage, werd klaagster duidelijk dat niet B, maar C deze taxatie heeft uitgevoerd.

C heeft vervolgens bij klaagster aangegeven dat hij vaker taxaties op deze wijze verrichtte, omdat het kantoor twee vestigingen heeft, in [plaats 2] en in [plaats 1], maar hij niet vanuit twee vestigingen mag taxeren.

Klaagster heeft hierna verzocht om een overzicht van taxaties die ter validatie zijn aangeboden op naam van B, maar feitelijk zijn uitgevoerd door C.

Klaagster stelt dat de taxateurs de ernst van de situatie niet lijken in te zien, en de indruk bij opdrachtgevers achterlaten dat het geen probleem is dat de ene taxateur op het rapport vermeld staat, terwijl de andere taxateur de werkzaamheden uitvoert. Beide taxateurs hebben volgens klaagster daarmee niet alleen klachtwaardig gehandeld, maar eveneens een onjuist signaal afgegeven over de taxatiepraktijk in zijn algemeenheid.

3. Het verweer

De taxateurs lichten in hun verweer toe dat hun bedrijf twee vestigingen heeft in hetzelfde werkgebied. Zij hebben in het verleden contact gezocht met NVM met de vraag of het verantwoord was dat C de taxaties verrichtte vanuit de vestiging in [plaats 1], terwijl hij een inschrijving heeft in [plaats 2]. NVM heeft vervolgens laten weten dat het niet mogelijk is op twee vestigingen tegelijk ingeschreven te staan. De handreiking vanuit de branche was, aldus de taxateurs, dat het werken vanuit beide kantoren binnen hetzelfde werkgebied geen bezwaar zou moeten zijn.

Nu blijkt dat er bezwaren zijn tegen deze werkwijze die de taxateurs geheel te goeder trouw voor een specifieke opdrachtgever hanteren. Deze taxatieactiviteiten zijn door verweerders per direct stilgelegd.

De taxateurs verzoeken het Tuchtcollege om helderheid te verschaffen over de juiste werkwijze.

Ter zitting hebben de taxateurs toegelicht dat het hier gaat om taxaties uitgevoerd in opdracht van woningbouwvereniging [naam], waarmee is overeengekomen dat taxatieopdrachten in de regio [naam] aan B Makelaardij BV verstrekt worden. Maar bij B is geen taxateur met specifieke kennis van dit soort taxaties. Die kennis heeft C wel, maar hij is gevestigd in [plaats 2]. Zou hij zich inschrijven als taxateur bij B, dan kan de nevenvestiging in [plaats 2] niet blijven bestaan. Want taxeren vanaf twee vestigingen is, zo stellen de taxateurs, niet mogelijk.

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 Kamers vastgesteld op 21 juni 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 taxateurs op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport waren 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 het taxatierapport waar de klacht betrekking op heeft, op naam staat van register-taxateur B en door hem is getekend onder vermelding van 'opgemaakt te goeder trouw'. In werkelijkheid is de taxatie echter uitgevoerd en het taxatierapport opgemaakt door register-taxateur C. Hiermee is sprake van valsheid in geschrifte.

Het Tuchtcollege oordeelt dat verweerders hadden moeten begrijpen dat hun handelwijze in strijd is met de regelgeving en in strijd is met hetgeen in het maatschappelijk verkeer betaamt. Hiermee hebben verweerders tevens in strijd gehandeld met het bepaalde in de praktijkhandleiding Kamers, waarin onder 2. is bepaald dat de register-taxateur de inspectie zelf uitvoert. Ook zijn de fundamentele beginselen van integriteit, zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in dat artikelen 10 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT geschonden.

Door de ene taxateur de taxatie feitelijk te laten verrichten, maar in de verslaglegging op te nemen dat de andere taxateur de werkzaamheden heeft verricht, hebben verweerders niet gedaan wat van een redelijk handelend vakgenoot verwacht had mogen worden.

Dat het voor register-taxateurs een puzzel kan zijn om te voldoen aan alle voorschriften vanuit NRVT, de Validatie Instituten en Brancheorganisaties, kan het Tuchtcollege zich voorstellen. Maar hier is ter zitting gebleken dat de handelwijze vooral is ingegeven door een afspraak van de opdrachtgever met een ander, waardoor de opdrachten aan de neus van verweerders voorbij dreigden te gaan. Zij hebben hun keuze dan ook vooral vanuit commerciële overwegingen gemaakt.

Daarnaast overweegt het Tuchtcollege NRVT dat onvoldoende gebleken is dat verweerders maatregelen hebben genomen om de gestelde problemen met de regelgeving met klaagster te bespreken en het hebben laten aankomen op een klacht.

Het Tuchtcollege NRVT verwijt het verweerders dat zij bij een derde, de opdrachtgever, die niet gebonden is aan de regels van NRVT, ten onrechte de indruk hebben gewekt dat er met de NRVT regels 'soepel' kan worden omgegaan.

Met klaagster oordeelt het Tuchtcollege dat verweerders hiermee het beroep van register-taxateur in diskrediet hebben gebracht.

Het Tuchtcollege NRVT ziet het niet als haar taak om een oplossing aan te dragen voor de keuzes die een register-taxateur in de dagelijkse praktijk dient te maken, met name omdat de woongebied regeling géén onderdeel vormt van de NRVT-regelgeving. Het Tuchtcollege adviseert verweerders hierover met klaagster in overleg te gaan.

Gezien de ernst van de situatie legt het Tuchtcollege verweerdens als maatregel een berisping op, met een voorwaardelijke boete van € 1.000,00. Deze vervalt, indien bij het Tuchtcollege binnen één jaar geen nieuwe klacht ontvangen wordt, die onherroepelijk leidt tot gegrondverklaring, ongeacht de strafmaat voor deze eventuele nieuwe klacht.

7. Beslissing

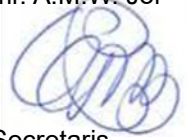
Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan ieder van de register-taxateurs de maatregel van BERISPING op alsmede een boete van € 1.000,00, voor ieder van de register-taxateurs voorwaardelijk onder de voorwaarde dat tegen de register-taxateur binnen één jaar geen nieuwe klacht ingediend wordt bij het Tuchtcollege NRVT, die onherroepelijk leidt tot gegrondverklaring.

Deze uitspraak is gewezen op 30 juli 2019 door het Tuchtcollege NRVT, bestaande uit mr. E.J. van Sandick (voorzitter), mr. A.H. Canté en S.J.H. Brinkmans RT (leden) en is ondertekend door de voorzitter en de secretaris.

mr. A.M.W. Jol



Secretaris

mr. E.J. van Sandick



Voorzitter