

Dossiernummer: 20190722
Datum: 14 november 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de Stichting Nederlands Wonen Waarde Instituut NWWI,
gevestigd te Utrecht,
klaagster,

tegen:

Taxateur 1 RT,
register-taxateur,
gevestigd te [plaats]
en

Taxateur 2 RT,
register-taxateur,
gevestigd te [plaats],
verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 22 juli 2019 met bijlagen;
- de verweerschriften van de taxateurs van 12 en 19 augustus 2019.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerders uitgebrachte taxatierapport van een woning gelegen aan de [adres].

Op 27 mei 2019 heeft taxateur 1 zijn taxatierapport van deze woning ter validatie aangeboden bij klaagster. De opdrachtgever van dit rapport is de heer X. Eerder, op 21 mei 2019, heeft taxateur 1 ook een taxatierapport ter validatie aangeboden, waarvan de heer X eveneens opdrachtgever was. Klaagster heeft daarom besloten niet tot validatie van het taxatierapport over te gaan.

Vervolgens is op 28 mei 2019 bij klaagster opnieuw een taxatierapport ter validatie aangeboden van hetzelfde object, door taxateur 2. Klaagster heeft vastgesteld dat het taxatierapport zowel tekstueel als wat betreft foto's en bijlagen zeer veel overeenkomst vertoonde met het door taxateur 1 opgemaakte rapport. Klaagster heeft besloten ook dit rapport niet te valideren.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 18 oktober 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.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerders geregistreerd zijn in het door NRVT gehouden register, in de Kamer Wonen.

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

Het Tuchtcollege stelt vast dat taxateur 1 een taxatierapport heeft opgesteld, dat bedoeld was voor het verkrijgen van een overbruggingskrediet, kort nadat hij voor dezelfde opdrachtgever diens beoogde nieuwe woning had getaxeed.

Tussen partijen staat niet ter discussie dat klaagster op deze grond de validatie van het tweede taxatierapport van taxateur 1 terecht heeft afgewezen.

Vervolgens heeft taxateur 1 taxateur 2 verzocht de opdracht over te nemen, zijn beide taxateurs om de tafel gegaan om de taxatie gezamenlijk door te nemen en heeft taxateur 1 taxateur 2 voorzien van zijn gegevens over deze taxatie. Daarna heeft taxateur 2 een vrijwel identiek rapport ingediend bij klaagster. Het verschil tussen beide taxatierapporten is feitelijk alleen de naam en de handtekening van de taxateur.

Het Tuchtcollege heeft voorts vastgesteld dat taxateur 2 de woning niet zelf heeft geïnspecteerd voorafgaand aan het indienen van het taxatierapport, terwijl zij dat daarin wel heeft verklaard.

Een register-taxateur dient een autonome, uitsluitend eigen afweging te maken om tot een schatting te komen. Het Tuchtcollege oordeelt dat hiervan hier geen sprake is geweest. Taxateur 2 heeft zonder eigen onderzoek en inspectie een taxatierapport opgesteld, dat in feite door taxateur 1 is gemaakt, Door zijn rapport aan taxateur 2 te geven en met haar te bespreken, heeft taxateur 1 de onjuiste handelwijze van taxateur 2 in feite gefaciliteerd en daaraan meegewerkt.

Tijdens de hoorzitting hebben verweerders erkend dat hun handelwijze in strijd is met de geldende regels en er blijkt van gegeven inzicht te hebben in hun verantwoordelijkheden als register-taxateurs.

Het Tuchtcollege oordeelt dat verweerders in strijd hebben gehandeld met fundamentele beginselen van integriteit, onafhankelijkheid en zorgvuldigheid, zoals vastgelegd in dat artikelen 10, 11 en 12 van het RGB.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gegrond en is er gezien de aard en ernst van de gedragingen aanleiding voor het opleggen van een maatregel.

Het Tuchtcollege overweegt dat het verwijt dat de taxateur de woning niet zelf heeft geïnspecteerd en onderzocht, alleen geldt voor register-taxateur 2. Daarom wordt ten aanzien van taxateur 2 de zwaardere maatregel van berisping passend geacht. Aan taxateur 1 wordt een waarschuwing opgelegd.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan register-taxateur 1 de maatregel van WAARSCHUWING op;

Legt aan register-taxateur 2 een BERISPING op.

Deze uitspraak is gewezen op 14 november 2019 door het Tuchtcollege NRVT.