

Dossiernummer: 20190912
Datum: 10 december 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 10 september 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 15 oktober 2019 met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 8 november 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. Post namens klagster;
- B RT in persoon, hierna ook aan te duiden met verweerder, vergezeld door zijn compagnon C.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op meerdere taxaties van verweerder, onder meer van [adres 1] van 8 mei 2019 en van [adres 2] van 27 februari 2019.

Klaagster heeft een melding ontvangen dat niet verweerder zelf, maar zijn collega C, de inspecties van meerdere taxaties heeft uitgevoerd, terwijl verweerder deze zou hebben getekend als ware het zijn taxatierapporten. C voornoemd, is niet geregistreerd als register-taxateur.

Klaagster heeft naar aanleiding hiervan verweerder gevraagd om een reactie. Hieruit is klaagster gebleken dat het meermalen is voorgekomen dat C voornoemd het object bezocht zonder verweerder. Verweerder zou het object naar eigen zeggen wel op een ander moment hebben bezocht. Uit nader onderzoek is klaagster gebleken dat er tussen de taxatierapporten van [adres 1] en [adres 2] respectievelijk 5 en 6 maanden zijn verstreken tussen het taxatierapport en de inspectie van het object van verweerder. Dat is voor klaagster ontoelaatbaar.

Klaagster heeft verweerder op 1 juli jl. per mail verzocht van circa 100 taxatierapporten aan te geven op welke data hij de objecten had bezocht. Verweerder is slechts op 10 rapporten ingegaan, waarbij is gebleken dat hij niet op de in het taxatierapport vermelde inspectiedatum in het pand is geweest. Verweerder is niet verder op dat verzoek ingegaan.

Verweerder lijkt de onzorgvuldigheid van deze handelwijze niet in te zien en is evenmin in staat om de exacte data van zijn bezoeken aan te geven, omdat het kantoor is overgegaan naar een ander softwaresysteem. Dat verweerder niet in staat zou zijn de gevraagde transparantie te verstrekken, kan klaagster zich niet voorstellen.

Klaagster stelt dat het niet door de verweerder zelf inspecteren van het getaxeerde object op de inspectiedatum die in het taxatierapport vermeld staat, afkeurenswaardig is en het beroep van taxateur schaadt.

3. Het verweer

Verweerder meent dat klaagster de bij haar ontvangen melding onzorgvuldig heeft geformuleerd. De eerste mail van klaagster luidt anders dan het citaat van de melding in een latere mail. Uit de melding is – anders dan uit de mail hierover – op te maken dat de melding afkomstig is van wat de medewerker van verweerder zou hebben gezegd tegen een concurrerende makelaar/taxateur. De medewerker ontkent dat hij dit gezegd heeft. Ook stelt verweerder dat klaagster een mail heeft weggelaten, waaruit de onzorgvuldige werkwijze van klaagster blijkt.

Verweerder geeft aan dat hij met C voornoemd al jaren samen taxatierapporten opstelt. C maakt aantekeningen en neemt de foto's, inmeten doen zij samen en na bespreking werkt C het taxatierapport uit en wordt het geheel besproken en nagekeken. Volgens verweerder wordt hierbij alles dubbel gecontroleerd, zodat er prefecte taxaties worden opgesteld.

Na ontvangst van de lange lijst van klaagster, heeft verweerder aangegeven dat hij bij een aantal taxaties niet tegelijk met C aanwezig is geweest bij de inspectie. Verweerder is in die gevallen enkele dagen eerder of later in het pand geweest. Omdat C de foto's heeft gemaakt, en deze foto's worden gecheckt bij de validatie, is deze datum aangehouden als inspectiedatum. Daaruit moet volgens verweerder geconcludeerd worden dat de andere taxaties op de lijst volgens het boekje zijn verlopen.

Per 1 juli 2019 is verweerder overgegaan op een ander softwareprogramma, van Skarabee naar Realworks. Daardoor kon niet meer beschikt worden over de agenda over de voorafgaande periode. Het is mogelijk om deze gegevens alsnog op te vragen, maar daar staan kosten tegenover. Als klaagster bereid is deze kosten te dragen, is verweerder bereid deze alsnog op te vragen. De data na juli jl. zijn uitgezocht en bij het verweerschrift gevoegd.

Dat er 5 tot 6 maanden tussen het bezoek van verweerder en de opnamedatum zou zitten, berust op een misverstand. C is eerder in deze panden geweest vanwege een verkoopopdracht, die uiteindelijk niet doorging. Daarna heeft verweerder zelf deze panden tijdens de inspectie bezocht, afzonderlijk van C.

Verweerder vindt het spijtig dat hij na 25 jaar met een smetteloze staat van dienst, te maken krijgt met deze klacht. Verweerder hoopt op begrip van het college, voor iets dat door ziekte tot stand is gekomen.

Uit de verklaring van C, blijkt dat verweerder vanwege een burn-out die leidde tot concentratieproblemen, gekozen heeft de taxaties gezamenlijk te doen. In een enkel geval zijn zij op verschillende data in het pand geweest, waarbij de datum van de foto's is aangehouden.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 8 november 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 NRVT vastgesteld op 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten 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

Van een register-taxateur wordt verwacht dat hij zelf de taxatie uitvoert, waarbij hij altijd zelf het pand dient te inspecteren, op te nemen en in te meten. Hierbij kan de taxateur ervoor kiezen gebruik te maken van hulppersonen. Aan deze hulppersonen kunnen taken als het verwerken van de aantekeningen van de taxateur in het taxatierapport worden opgedragen. Ook het maken van foto's zou kunnen gebeuren door een ander dan de taxateur zelf. Uit het gedrag en het handelen van de register-taxateur moet duidelijk worden dat hij de taxatie uitvoert en niet alleen achteraf controleert en een handtekening zet.

Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels stelt de eis dat het taxatierapport inzichtelijk en transparant dient te zijn. NWWI heeft een melding ontvangen dat niet verweerder, maar zijn collega C taxatiewerkzaamheden heeft verricht. Vast staat dat voor circa tiental taxaties geldt dat verweerder niet aanwezig is geweest op de datum die in het taxatierapport vermeld staat als inspectiedatum. Dat verweerder zegt dat hij er één of enkele dagen later alsnog is geweest, doet er niet aan af dat in het taxatierapport daardoor een onjuiste inspectiedatum vermeld staat. Hierdoor heeft verweerder niet voldaan aan het transparant optreden zoals dat van hem verwacht had mogen worden.

Uit het voorgaande volgt voor het Tuchtcollege dat verweerder er geen blijk van heeft gegeven begrepen te hebben waarom het opstellen van een feitelijk juist taxatierapport door de register-taxateur noodzakelijk is om te voldoen aan het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 Reglement Gedrags- en Beroepsregels).

Dat verweerder de inspectie in het geheel niet zou hebben gedaan, is het Tuchtcollege onvoldoende gebleken. Ook de stelling dat er in twee gevallen tussen de inspectiedatum en de datum waarop verweerder in de woning is geweest 5 of 6 maanden verschil is geweest, is onvoldoende komen vast te staan. De verklaring dat zijn collega C in het kader van het verkrijgen van een verkoopopdracht eerder in de woning is geweest waardoor deze verwarring is ontstaan, acht het Tuchtcollege niet onaannemelijk. Verweerder heeft verklaard dat hij vervolgens in het kader van de taxatie de woning zelf heeft geïnspecteerd.

Ook heeft het Tuchtcollege er begrip voor dat verweerder door gezondheidsproblemen een werkwijze heeft gezocht die voor hem haalbaar was. Dit kan en mag echter niet leiden tot een werkwijze waardoor het opmaken van een taxatierapport niet plaatsvindt op een wijze die van een behoorlijk optredende register-taxateur mag worden verwacht. Indien noodzakelijkerwijze moet worden afgeweken van de gangbare handelwijze dan zal dit in de rapportage kenbaar moeten worden gemaakt.

Ter zitting heeft verweerder verklaard dat hij in het vervolg zal zorgen dat uit het taxatierapport in alle gevallen duidelijk zal zijn wanneer hij zelf de woning heeft geïnspecteerd.

Het Tuchtcollege oordeelt dat verweerder als register-taxateur heeft moeten begrijpen dat zijn handelwijze in strijd was met de regelgeving.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gegrond. Gezien de aard en ernst van de gedragingen ziet het Tuchtcollege aanleiding tot het opleggen van een waarschuwing als maatregel.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder de maatregel van **WAARSCHUWING** op.

Deze uitspraak is gewezen op 10 december 2019 door het Tuchtcollege NRVT.