

Dossiernummer: 20190928

Datum: 17 maart 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

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 28 september 2019, met als bijlagen onder meer het taxatierapport van 12 juni 2019;
- de reactie van verweerder van 5 en 13 november 2019.

Tijdens de hoorzitting van 13 februari 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in persoon;
- verweerder in persoon.

2. De klacht

De klacht van klaagster is dat verweerder gelijktijdig is opgetreden als taxateur en als makelaar. Klaagster heeft verweerder verzocht haar woning te taxeren in verband met verkrijging van een overbruggingskrediet. Op 12 juni 2019 heeft verweerder als aankopende makelaar een bod uitgebracht op dezelfde woning. Klaagster meent dat hierdoor sprake is van belangenverstrengeling. Klaagsters belang bij een taxatie kan niet tegelijk worden behartigd met het belang van de potentiële koper.

Nadat klaagster haar bezwaar had geuit, is er een gesprek geweest tussen partijen. In de reactie die verweerder daarna gestuurd heeft aan klaagster, wordt niet ingegaan op het gelijktijdige optreden. Ook vraagt klaagster zich af of verweerder niet eerder al contact had met de potentiële kopers.

Op 3 juni is de opdracht verstrekt. De bedoeling was dat het taxatierapport op 8 juni zou worden toegestuurd. Het rapport bleek toen nog niet gereed te zijn, want er moest nog iets worden veranderd. Op 12 juni om 14.58u is het rapport gereed gemeld.

Eerder op 12 juni had verweerder al een bod uitgebracht bij de verkopende makelaar.

Het gesprek dat heeft plaatsgevonden en de uitleg die klaagster daarna van verweerder heeft gekregen, hebben de vragen omtrent het niet naleven van de richtlijnen niet weggenomen.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat het taxatierapport inderdaad pas is afgerond nadat hij als aankoopmakelaar een bod op de woning had uitgebracht. Verweerder geeft aan dat hij hiermee geen verkeerde bedoelingen had. Hij heeft bij het aanbieden van het taxatierapport aangegeven dat hij de afgelopen twee jaar niet betrokken was geweest bij het object. Dat was toen niet het geval.

Verweerder stelt dat hij de taxatiewaarde al had gefixeerd en het rapport al was uitgewerkt en ter validatie aangeboden enkele dagen voordat de potentiële kopers zich bij hem meldden. Het eerste contact van verweerder met de potentiële kopers was op 11 juni. Na het invoeren van de taxatie moest er nog iets aangepast worden, waardoor het taxatierapport pas op 12 juni 2019 ondertekend kon worden. Eerst dan krijgt de opdrachtgever het definitieve taxatierapport. Verweerder geeft aan dat hij beter had moeten weten en de schijn van belangenverstrengeling te allen tijde had moeten voorkomen.

Verweerder wenst hierbij op te merken dat hij bij de verkopende makelaar van klaagster direct heeft aangegeven dat hij de woning kende, omdat hij deze voor klaagster getaxeerd had.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 13 februari 2020 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 opdrachtgever en als eigenaar van de getaxeerde woning 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 NRVT-regelgeving dient een register-taxateur zich te houden aan de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Beroeps- en Gedragsregels.

Het beginsel van integriteit bepaalt dat de register-taxateur ervoor dient te zorgen dat hij te allen tijde integer handelt. Onder integer handelen wordt in ieder geval verstaan het vermijden van de schijn van belangenverstrengeling (artikel 10.2 van het RGB).

Ten aanzien van het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid is vastgelegd dat de register-taxateur een opdracht alleen mag aanvaarden of uitvoeren indien hij autonoom, onafhankelijk, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde komt.

Hierbij vermijdt hij dat bij het verrichten van de professionele taxatiedienst sprake is van de schijn van het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

In de hier aan de orde zijnde situatie, heeft verweerder aangegeven dat hij de waarde van het object ten behoeve van de taxatie heeft vastgesteld vóórdat hij betrokken raakte bij de verkoop van hetzelfde object.

Het Tuchtcollege is niet gebleken dat verweerder voor het vastleggen van de getaxeerde waarde in het rapport, bekend was met de potentiële kopers. Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder autonoom en onafhankelijk tot schatting van de waarde is gekomen. De taxatie is daarmee niet in strijd met de NRVT-regels opgemaakt.

Nadat verweerder de waarde heeft vastgesteld, is hij benaderd door de potentiële kopers. Op dat moment wijzigde de functie van verweerder van onafhankelijk taxateur in aankoopmakelaar. Door deze twee verschillende rollen in feite op één en dezelfde dag te combineren, heeft verweerder de schijn van belangenverstrengeling en de schijn van het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit op zich geladen. Verweerder had deze schijn moeten vermijden. Door namens de potentiële kopers een bod uit te brengen, terwijl zijn taxatierapport nog niet definitief was afgerond, heeft klaagster de indruk gekregen dat verweerder de rol als taxateur en makelaar onvoldoende uit elkaar heeft gehouden. Dat had verweerder moeten voorkomen.

De klacht is gegrond.

Verweerder heeft, eenmaal geconfronteerd met de bezwaren van klaagster, erkend dat hij anders had moeten handelen. Ook is verweerder in gesprek gegaan met klaagster over zijn handelen. Hiermee en met zijn optreden ter zitting heeft verweerder inzicht getoond en heeft hij zijn verantwoordelijkheid genomen. Daarom volstaat het Tuchtcollege met oplegging van de lichtste maatregel. Aan verweerder wordt een waarschuwing opgelegd.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

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

Deze uitspraak is gewezen op 17 maart 2020 door het Tuchtcollege NRVT.