

Dossiernummer: 20200228

Datum: 10 juni 2020

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

**De Stichting Nederlands Woning 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 27 februari 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 15 maart 2020 met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 18 mei 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mevrouw M. Bekker en de heer A. Post, beiden werkzaam bij klaagster;
- B RT (hierna ook: de taxateur).

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 20 januari 2020 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de woning gelegen aan de [adres]. Verweerder heeft het taxatierapport bij klaagster aangeboden ter validatie, met een daarin opgenomen getaxeerde waarde van € 650.000. Naar aanleiding van dat taxatierapport zijn door klaagster vragen gesteld, onder meer omdat er nog een geldig taxatierapport voor dezelfde opdrachtgever bestond en omdat er twijfel was gerezen over de door verweerder gebruikte referentiepanden. Daarna is er meermalen contact geweest en zijn door klaagster aanvullende vragen gesteld omtrent de onderbouwing.

Op 29 januari 2020 heeft verweerder klaagster verzocht om de marktwaarde in het taxatierapport te wijzigen van € 650.000 in € 450.000. Klaagster heeft dit verzoek afgewezen en daarop besloten het taxatierapport met de oorspronkelijke waarde van € 650.000 niet te valideren.

Dezelfde dag heeft verweerder een nieuw taxatierapport ter validatie ingediend met een marktwaarde van € 450.000. Hierbij zou verweerder hebben aangegeven dat de opdrachtgevers een lagere hypotheek nodig hebben.

Klaagster stelt dat verweerder hiermee niet objectief, onafhankelijk en zonder zich te laten leiden tot een waardeoordeel is gekomen. Ook heeft klaagster vragen over de wijze waarop verweerder de opdracht heeft overgedragen aan de opvolgend taxateur. Klaagster stelt zich op het standpunt dat verweerder door die handelwijze zijn onafhankelijkheid en objectiviteit heeft beïnvloed.

### **3. Het verweer**

Verweerder geeft aan dat hij geërgerd was door het feit dat klaagster zijn taxatierapport niet wilde valideren. Verweerder meent dat dit werd veroorzaakt doordat er al een rapport lag met een lagere taxatiewaarde. Het argument van klaagster dat de referenties niet overtuigend zouden zijn, kan verweerder niet volgen. Hij heeft het afgelopen jaar wel honderd taxaties gedaan waarbij gebruik werd gemaakt van referenties uit andere plaatsen. Hij ziet niet in waarom dat hier opeens een probleem zou zijn.

Verweerder stelt dat hij wist dat het rapport met de tweede waarde niet gevalideerd zou worden. Hij deed dit alleen om een reactie van klaagster uit te lokken.

In 2019 is een bod uitgebracht op het getaxeerde van € 625.000 dat door de eigenaar niet is geaccepteerd. Verweerder ontkent dat hij gezegd heeft dat de waarde is bijgesteld omdat de opdrachtgever geen hogere waarde nodig had voor de hypotheek. Hij heeft juist gezegd dat maar een kleine hypotheek nodig was, van € 50.000 tot € 100.000, dus er geen druk was vanuit de opdrachtgever. Hij stelt dat hij bij een taxatie nooit rekening houdt met een benodigde of gewenste waarde. Verweerder vermeldt dat hij vaker op fouten of inconsequenties van klaagster heeft gewezen.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 18 mei 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 vastgesteld op 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities NRVT vastgesteld op 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 10 oktober 2019.

### **6. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

Klaagster is gezien haar doelstelling aan te merken als belanghebbende als bedoeld in artikel 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

Het Tuchtcollege overweegt verder dat de klacht gedragingen van verweerder betreffen, gedaan in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat 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

Doel van het NRVT is onder meer om bij te dragen aan het vertrouwen dat in het maatschappelijk verkeer aan een door een register-taxateur opgesteld taxatierapport kan worden ontleend. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn daarom fundamentele beginselen vastgelegd waaraan een register-taxateur zich heeft te houden.

Artikel 12 van het RGB bepaalt dat de register-taxateur zijn werkzaamheden nauwgezet en grondig uitvoert. Ter onderbouwing van de geschatte waarde dient de register-taxateur in zijn rapport een aantal referentieobjecten op te nemen en een analyse te maken van die gebruikte referentieobjecten in relatie tot de waardering van het te taxeren object. Deze analyse moet de waardebepaling door de taxateur voldoende onderbouwen.

De keuze van de referentieobjecten en het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde daarvan, betreffen het wezen van de uit te voeren taxatiewerkzaamheden.

Het Tuchtcollege acht het dan ook terecht dat klaagster bij de beoordeling of een taxatierapport voor validatie in aanmerking komt, scherp let op de keuze van de te gebruiken referentieobjecten. Als er aanleiding bestaat om te twijfelen aan de onderbouwing van de waarde van het betrokken object, dient klaagster daarover nadere vragen te stellen.

Nu klaagster is gebleken dat voor dezelfde opdrachtgever met betrekking tot hetzelfde object kort tevoren al een taxatierapport was uitgebracht, kan het college klaagster in haar handelwijze volgen en acht deze begrijpelijk. Het is immers ongewenst dat een opdrachtgever na een 'tegenvallende' waardering andere taxateurs zou kunnen benaderen in de hoop op een waarde uit te komen die de opdrachtgever beter schikt.

Verweerder heeft aangevoerd dat hij de vragen van klaagster onzinnig vond en hij zich hieraan heeft geërgerd.

Verweerder heeft in de onderhavige situatie ervoor gekozen klaagster een taxatierapport ter validatie aan te bieden met daarin opgenomen een waardering die € 200.000 lager lag dan een week eerder. Dit louter en alleen om uit onvrede en frustratie een reactie uit te lokken van een organisatie waarmee hij een zakelijke overeenkomst heeft.

Ter zitting heeft het Tuchtcollege geconstateerd dat verweerder, geconfronteerd met de gevolgen van zijn handelen, geen enkele afstand heeft willen nemen van zijn gedrag in deze. Van een register-taxateur mag echter worden verwacht dat hij vanuit het oogpunt van professionaliteit – ook als de door klaagster aan hem gestelde vragen hem niet aanstaan - serieus naar klaagster blijft reageren en zich te allen tijde onthoudt van een dergelijk provocerend handelen.

De handelwijze van verweerder is naar het oordeel van het Tuchtcollege flagrant in strijd met de fundamentele beginselen waar NRVT en de taxatiebranche voor staat.

De klacht is dan ook gegrond.

Met zijn gedraging heeft verweerder volstrekt miskend dat de waardering van een object het eindresultaat dient te zijn van het onderzoek van de taxateur. Verweerder heeft met zijn gedraging de indruk gewekt dat het getaxeerde bedrag 'inwisselbaar' zou zijn. Van een register-taxateur mag echter worden verwacht dat deze nauwgezet en grondig tot een juiste berekening komt en deze op juiste wijze in het dossier en het taxatierapport vastlegt alvorens deze ter validatie aan te bieden.

Met de handelwijze van verweerder is naar het oordeel van het Tuchtcollege sprake van een ernstige schending van het maatschappelijk vertrouwen in de beroepsgroep.

Daarnaast overweegt het Tuchtcollege dat uit het tweede rapport van verweerder blijkt dat wel degelijk recente transacties in de directe omgeving waren te vinden die als referentieobjecten konden dienen. Ter zitting heeft verweerder aangegeven dat hij deze panden in het eerste rapport niet heeft gebruikt omdat deze niet pasten bij de waardering van € 650.000. Deze achtte hij wel geschikt om de waardering van € 450.000 te onderbouwen.

Het Tuchtcollege overweegt dat deze gedachtegang van verweerder niet strookt met het vereiste door de taxateur uit te voeren onderzoek en analyse bij het bepalen van een waarde. Op grond van de beschikbare referentieobjecten dient de taxateur tot zijn waardering te komen. Dat verweerder beschikbare referenties naast zich neer heeft gelegd en op zoek is gegaan naar andere referenties, die 'beter' pasten bij zijn waardering, staat hier haaks op. Deze handelwijze is ernstig in strijd met het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid.

Ten overvloede overweegt het Tuchtcollege naar aanleiding van de verklaring van verweerder tijdens de hoorzitting nog het volgende. Verweerder heeft in zijn verklaring namen genoemd van functionarissen verbonden aan NVM en NRVT. Hierbij heeft verweerder uitspraken gedaan over de werkwijze van een collega en is hij ingegaan op een individuele taxatie die hij onlangs heeft verricht, welke niets van doen hadden met de aan de orde zijnde klacht. Het Tuchtcollege rekent verweerder aan dat hij daarmee bepaald geen blijk ervan heeft gegeven dat hij het fundamentele beginsel van vertrouwelijkheid respecteert.

Nu dit geen onderdeel is van de ingediende klacht, zal het college aan dit oordeel verder geen gevolg verbinden. Het Tuchtcollege adviseert verweerder echter dringend zich voor de toekomst van het vorenstaande rekenschap te geven.

Gezien de aard en de ernst van de schending van de fundamentele beginselen van professionaliteit, zorgvuldigheid, integriteit en transparantie, waardoor het maatschappelijk vertrouwen in de taxatiebranche is geschaad en het feit dat verweerder geen blijk ervan heeft gegeven inzicht te hebben in de consequenties van zijn laakbare gedrag, acht het Tuchtcollege een deels voorwaardelijke schorsing de enig passende maatregel. Het voorwaardelijk deel van de schorsing wordt verweerder opgelegd om te bevorderen dat herhaling van dat gedrag uitblijft.

## **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder een SCHORSING op van ZES MAANDEN,

waarvan DRIE MAANDEN voorwaardelijk met een proeftijd van twee jaar.

Bepaalt dat de inschrijving van verweerder als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register voor de duur van het onvoorwaardelijk deel van de schorsing tijdelijk wordt doorgehaald.

Bepaalt dat de schorsing en de proeftijd ingaan vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing.

Deze uitspraak is gewezen op 10 juni 2020 door het Tuchtcollege NRVT.