

Dossiernummer: 200713
Datum: 4 december 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vertegenwoordigd door de heer
mr. M.P.K. Grootenboer
gevestigd te Rotterdam,
klaagster,

tegen:

B
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 15 juli 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 augustus 2020.

Tijdens de hoorzitting van 29 oktober 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. M.P.K. Grootenboer namens de stichting NRVT;
- de heer B, vergezeld van zijn gemachtigde de heer mr. P.M. Leerink.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport [adres] d.d. 11 oktober 2017. Het taxatierapport betreft een vrijstaand woonhuis, een monumentale boerderij, bijgebouwen, erf, tuin en ondergrond.

Klaagster stelt dat verweerder het taxatierapport heeft ondertekend zonder dat deze het object zelf heeft geïnspecteerd. Het niet zelf inspecteren van het object is in strijd met de regelgeving van NRVT. Dit handelen is verwijtbaar. Het is juist aan de register-taxateur om hierin zijn verantwoordelijkheid te nemen en te zorgen dat dit niet voor komt; een verplichting waar niet vrijblijvend mee mag worden omgegaan.

Klaagster heeft hiermee gehandeld in strijd met de in artikel 19 tot en met 21 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen alsmede met het Reglement Wonen en het Reglement LAV.

Klaagster heeft verweerder geconfronteerd met haar bezwaren. Uit de reactie van verweerder blijkt dat deze zich daar nog niet voldoende van bewust is. Gezien het belang van het niet naleven van de door NRVT voorgeschreven regels verzoekt klagster het Tuchtcollege een berisping op te leggen.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat hij het object niet heeft geïnspecteerd en het rapport wel heeft getekend. Dit omdat zijn collega - die het object wel had geïnspecteerd en daartoe bevoegd en gekwalificeerd was - een aantal dagen afwezig was en de klant dringend de taxatie nodig had.

Verweerder heeft achteraf begrepen dat hij dit in het rapport had moeten vermelden. Dat uitgangspunt onderschrijft hij en hij heeft direct spijt betuigd en gemeld dat hij van deze ervaring heeft geleerd en het niet meer zal gebeuren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- de algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 15 juni 2017;
- het Reglement Wonen van 15 juni 2017;
- het Reglement Landelijk Agrarisch Vastgoed van 15 juni 2017.

5. 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 de Kamer Wonen en Bedrijfsmatig vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Vast staat dat verweerder een taxatierapport heeft ondertekend waarbij hij het object van de taxatie niet zelf heeft geïnspecteerd. Het object is geïnspecteerd door zijn kantoorgenoot, welke hiertoe bevoegd en gekwalificeerd is. Verweerder heeft het rapport ondertekend omdat opdrachtgever het rapport nodig had.

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

Reglement Wonen en het Reglement LAV, waarin onder 12.1 is bepaald dat de geregistreerde taxateur de inspectie zelf uitvoert. Ook heeft hij de fundamentele beginselen van integriteit, zorgvuldigheid en onafhankelijkheid, zoals vastgelegd in de artikelen 10, 19 en 21 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVt, geschonden.

Het feit dat alle taxaties door verweerder en zijn collega in onderlinge collegialiteit worden doorgesproken en opgesteld doet daar naar het oordeel van het Tuchtcollege niet aan af en is in deze geen verzachtende omstandigheid, ook niet nu zijn collega een gediplomeerd en geregistreerd taxateur is.

Daarnaast wordt door het Tuchtcollege als – extra - verzwarende omstandigheid gezien dat het in de onderhavige kwestie een zeer complex object betrof.

Weliswaar erkent verweerder zijn fout, echter ten onrechte bagatelliseert hij zijn handelwijze door te verwijzen naar de collegiale behandeling samen met zijn kantoorgenoot, die ook registertaxateur is. Het gaat hier niet om een slordigheid, maar om handelen in strijd met de essentiële verplichting voor de taxateur om te allen tijde zelf een te taxeren object te bezichtigen. Om die reden acht het Tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVt:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 4 december 2020 door het Tuchtcollege NRVt.