

Dossiernummer: 20200929

Datum: 15 april 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI

gevestigd te Utrecht,

vertegenwoordigd door mevrouw A,

hierna te noemen: NWWI,

klaagster,

tegen

B RT

register-taxateur,

gevestigd te [plaats]

hierna te noemen: de taxateur,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 september 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 oktober 2020 met bijlagen;
- de nadere reactie van de taxateur van 5 februari 2021;
- de nadere reactie van NWWI van 16 februari 2021;
- slotpleidooi van de taxateur van 19 maart 2021.

Door omstandigheden is het niet mogelijk gebleken binnen redelijke termijn een hoorzitting te doen plaatsvinden, zodat de voorzitter heeft besloten hiervan af te zien.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur op 11 augustus 2020 ter validatie voorgelegde taxatierapport met betrekking tot de woning gelegen aan [adres]. Hierbij is door NWWI opgemerkt dat het taxatierapport grote gelijkenis vertoonde met een eerder ter validatie aangeboden rapport.

Er zijn opvallende overeenkomsten wat betreft tekst, daarnaast zijn dezelfde foto's gebruikt en is de onderbouwing hetzelfde. Het eerdere rapport, opgesteld door taxateur D RT, is wegens belangenverstrengeling niet gevalideerd.

Vanwege vragen over de authenticiteit en onafhankelijkheid is het taxatierapport van de taxateur eveneens afgewezen. Daarbij merkt NWWI op dat de woning is bezocht op 6 augustus, terwijl de opdracht is verstrekt en aanvaard op 10 augustus. De taxateur heeft in zijn reactie aangegeven dat hij de opdracht ontving via een collega, van wie het rapport inmiddels is goedgekeurd, zodat de taxateur zijn rapport intrekt. De overeenkomsten tussen de rapporten verklaart de taxateur doordat het standaardrapporten zijn, wat niet impliceert dat e.e.a. één op één is overgenomen.

NWWI voert aan dat er onder meer geen afdoende verklaring is gegeven voor het gebruik van hetzelfde beeldmateriaal. De twijfels omtrent onafhankelijkheid en objectiviteit zijn hiermee voor NWWI niet weggenomen. Vervolgens zijn door de taxateur foto's toegestuurd van zijn opname, met de verklaring dat bij het rapport de verkeerde foto's zijn gebruikt. Hiermee zijn meer vragen gerezen over de handelwijze van de taxateur, ook nadat deze aangaf dat het zijns inziens vaker voorkomt dat er bijlagen van collega's worden overgenomen.

NWWI stelt dat de taxateur geen blijk heeft gegeven van inzicht in de ernst van zijn handelen in deze. Ook twijfelt NWWI aan de objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateur. Ook de opmerking van de taxateur dat hij niets had toe te voegen aan het rapport van taxateur D, past volgens NWWI niet bij een professioneel handelend taxateur. Tot slot stelt NWWI vraagtekens bij de data van de foto's. De gebruikte foto's waren dezelfde als die van taxateur D. Volgens de taxateur was dat een vergissing en had hij zelf ook foto's gemaakt. De opname door verweerder heeft echter plaatsgevonden op 6 augustus, terwijl de foto's gemaakt zijn op 25 augustus.

3. Het verweer

De taxateur heeft bevestigd dat hij van een collega het verzoek had gekregen de taxatie te doen, omdat zij de verkoop van de huidige woning had gedaan en daarom haar taxatie van de aangekochte woning niet werd gevalideerd. De aankoop betrof een perceel met een chalet waar de eigenaar tijdelijk woont, op welk perceel een nieuwbouwwoning gebouwd gaat worden.

De taxateur heeft het object bekeken en foto's gemaakt. Hij heeft de stukken die zijn collega had gemaaild doorgenomen, en vond het een uitstekend rapport en prima onderbouwd. Dat blijkt volgens de taxateur ook uit het feit dat het taxatierapport van zijn collega inmiddels toch gevalideerd is.

Wat de taxateur wel verweten kan worden is dat door zijn secretaresse de verkeerde foto's zijn geplaatst, namelijk die van zijn collega en niet de foto's die de taxateur bij zijn bezoek heeft gemaakt. Hij heeft daar geen erg in gehad.

De taxateur verzoekt er rekening mee te houden dat hij al 20 jaar rapporten opstelt en vraagt om begrip.

4. 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.

5. 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.

NWWI is gezien haar doelstelling aan te merken als belanghebbende als bedoeld in het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

Het Tuchtcollege overweegt verder dat de klacht een professionele taxatiedienst betreft, zodat dit binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

NWWI 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 (RGB) zijn daarom fundamentele beginselen vastgelegd waaraan een register-taxateur zich heeft te houden.

Op grond van het RGB dient een register-taxateur zijn werkzaamheden nauwgezet en grondig uit te voeren. Ter onderbouwing van de geschatte waarde dient een register-taxateur zijn eigen onderzoek te doen en onafhankelijk tot een waardering te komen, die voldoende onderbouwd dient te worden.

Het Tuchtcollege stelt vast dat de taxatierapporten veel tekstuele overeenkomsten vertonen. Ook de marktwaarde en de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt na realisering van de voorgenomen wijzigingen, komen volledig overeen. Vrijwel dezelfde referenties zijn gebruikt en ook de indexering komt exact overeen. De omschrijving van het object en de referenties is verschillend. De bij de rapporten gevoegde bijlagen komen grotendeels overeen. Bij het eerste rapport zijn meerdere stukken toegevoegd omtrent de voorgenomen nieuwbouw dan bij het tweede rapport.

In onderhavige situatie heeft NWWI een eerder rapport van taxateur D RT niet gevalideerd wegens eerdere betrokkenheid bij de opdrachtgevers. Dit taxatierapport ligt niet ter beoordeling voor bij het Tuchtcollege, zodat hierop niet nader wordt ingegaan.

Beide taxatierapporten vermelden dat het object op 6 augustus 2020 is opgenomen. De taxateur stelt dat hij eigen foto's heeft gemaakt. In het taxatierapport zijn echter de foto's van de eerste taxatie terecht gekomen, volgens de taxateur door een fout van zijn kantoor. Dit verklaart echter niet waarom de later door de taxateur toegestuurde foto's op 25 augustus 2020 gemaakt lijken te zijn en niet op 6 augustus 2020. De taxateur heeft niet gereageerd op de vraagtekens die NWWI hierbij heeft gezet en heeft de twijfels daarover derhalve niet weggelaten.

De taxateur heeft erkend dat er bij het verwerken van het beeldmateriaal op zijn kantoor fouten zijn gemaakt. Het opnemen van beeldmateriaal van een collega in een taxatierapport mag niet voorkomen. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan de vereiste zorgvuldigheid en transparantie. Met name in een situatie waarbij eerder twijfel is gerezen omtrent de onafhankelijkheid van de eerdere taxateur, had de taxateur een grotere zorgvuldigheid aan de dag dienen te leggen.

De taxateur heeft aangevoerd dat hij de stukken van zijn collega heeft doorgenomen en vond dat de eerste taxateur goed werk had geleverd. De taxateur heeft daarnaast de door zijn collega aangeleverde bijlagen gebruikt en deze niet opnieuw opgevraagd. Daarmee heeft de taxateur toegegeven dat hij bij het opmaken van het taxatierapport niet volledig op zijn eigen bevindingen en eigen, onafhankelijke oordeelsvorming is afgestaan. De taxateur heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die niettemin het oordeel zouden rechtvaardigen dat hij met een taxatie op deze wijze kon volstaan.

Het Tuchtcollege komt dan ook tot het oordeel dat de taxateur door de wijze van taxeren de algemene beginselen van zorgvuldigheid en van objectiviteit, zoals vastgelegd in het RGB, geschonden, heeft geschonden. De klacht is gegrond.

Gezien enerzijds de aard en de ernst van deze schending en anderzijds de omstandigheid dat het taxatierapport door de taxateur is ingetrokken en de opdrachtgever hierdoor van de normschending geen nadeel heeft ondervonden, is het Tuchtcollege van oordeel dat volstaan kan worden met het opleggen van een waarschuwing als maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan de taxateur een WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 15 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT.