

Dossiernummer: 20170727
Datum: 28 november 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,
wonende te Z,
klager,

tegen:

B RT,
register taxateur,
gevestigd/wonende te Y,
verweerster.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 juli 2017, met bijlage;
- het verweerschrift van 29 september 2017, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 20 oktober 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A;
- B in persoon, vergezeld van haar vader.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerster op 29 mei 2017 in opdracht van C opgestelde waardeverklaring van drie mede aan klager in eigendom toebehorende panden te X.

Klager stelt dat de waardeverklaring niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet. Er is geen (grondige) inspectie van de panden geweest, er is klakkeloos van de WOZ-waarden uitgegaan en er zijn ook geen facturen en betalingsbewijzen van de waardeverklaring overgelegd. Ook stelt klager dat het kantoor van verweerster, D, onderdeel is van E. Met de eigenaren van E heeft klager een conflict gehad en deze eigenaren is er alles aan gelegen om hem te dwarsbomen, aldus klager.

Klager verzoekt om de waardeverklaring te vernietigen en verweerster te schorsen.

3. Het verweer

Verweerster voert aan dat haar gevraagd is de waarde van de panden vast te stellen met als doel de verkoop van de panden. Het betreft geen professionele taxatiedienst en er zijn geen kosten voor in rekening gebracht. Zij stelt verder wel ter plaatse te zijn geweest en de panden van buiten te hebben geïnspecteerd. Van het klakkeloos overnemen van de WOZ-waarde is volgens haar geen sprake geweest. Zij maakt ook melding van een eerder door haar in opdracht van klager uitgevoerde waardevaststelling van de drie panden uit 2015. Tot slot bestrijdt zij dat haar kantoor D een onderdeel is van E en dat zij partijdig heeft gehandeld.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 20 oktober 2017 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als mede-eigenaar van de panden waarop de waardeverklaring van 29 mei 2017 betrekking heeft aan te merken als belanghebbende.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de klacht een gedraging van verweerster betreft, die binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

De stichting NRVT 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 artikel 2 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels moet de geregistreerde taxateur zich aan een aantal fundamentele beginselen houden, waaronder het beginsel van professioneel gedrag. Dit beginsel is op grond van artikel 3 van toepassing op elk handelen of nalaten van de geregistreerde taxateur. Blijkens de toelichting op dit artikel geldt dit ongeacht of de taxateur handelt in de uitoefening van een professionele taxatiedienst of bijvoorbeeld in de uitoefening van een makelaarsdienst.

Als een geregistreerd taxateur werkzaamheden in het kader van een makelaarsdienst verricht, met als doel een verkoopopdracht te verwerven, moet deze er volgens de toelichting op artikel 3 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels voor zorgen, bij voorkeur schriftelijk, dat voor een ieder duidelijk is dat geen sprake is van een professionele taxatiedienst in de zin van het reglement.

De waardeverklaring die verweerster op 29 mei 2017 heeft opgesteld, heeft volgens haar als doel gehad om de woning in de verkoop te kunnen nemen en betrof geen professionele taxatiedienst.

Het tuchtcollege acht deze stelling van verweerster, gelet op de opzet en de formulering van de waardeverklaring, aannemelijk. Dit betekent dat in dit geval niet de vereisten van het NRVT gelden die van toepassing zijn op de geregistreerde taxateur bij de uitoefening van een professionele taxatiedienst. Naar het oordeel van het tuchtcollege had verweerster echter wel op grond van artikel 2 en 3 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (het fundamentele beginsel van professioneel gedrag) in het rapport of anderszins expliciet moeten vermelden wat het doel van de waardeverklaring was, dat deze

niet voor andere doeleinden mocht worden gebruikt en dat de waardeverklaring niet in de uitvoering van een professionele taxatiedienst is opgesteld. Dit klemt te meer, nu verweerster op de hoogte was van de echtscheidingssituatie waarin klager en C, degene die de opdracht tot het opstellen van de waardeverklaring verstrekke, zich bevonden en klager, die mede-eigenaar van de panden is, geen enkele bemoeienis met de opdracht had.

Ook heeft verweerster in de waardeverklaring diverse malen het woord "taxatie" gebruikt, wat voor verwarring heeft gezorgd. Hieruit zou immers opgemaakt kunnen worden dat deze verklaring in de uitoefening van een professionele taxatiedienst is verstrekt.

Het tuchtcollege is van oordeel dat verweerster heeft gehandeld in strijd met artikel 2, aanhef en onder a en artikel 3 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels.

Van partijdigheid en schending van de integriteit bij het opstellen van de waardeverklaring, zoals door klager gesteld, is het tuchtcollege niet gebleken. Dit blijkt ook niet uit de door haar vastgestelde waarde van de panden.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gedeeltelijk gegrond. De ernst van de gedragingen maakt dat het tuchtcollege over zal gaan tot het opleggen van de maatregel waarschuwing. De maatregel schorsing, waarom klager heeft verzocht, acht het tuchtcollege te zwaar.

Voor zover daartoe al aanleiding zou zijn, is het tuchtcollege niet bevoegd de waardeverklaring te vernietigen, zoals door klager verzocht. Het tuchtcollege kan bij gegrondverklaring van de klacht alleen overgaan tot oplegging van de in artikel 18.5 van het Reglement Tuchtrechtspraak opgenomen maatregelen.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND.

LEGT aan verweerster de maatregel WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 28 november 2017 door het Tuchtcollege NRVT.