

Dossiernummer: 20161103
Datum: 31 maart 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de heer X en de heer Y
hierna gezamenlijk te noemen
klagers,

tegen:

de heer A,
register taxateur,
hierna te noemen
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 3 november 2016, met bijlagen;
- de reacties van verweerder van 14 en 30 december 2016;
- de aanvulling van klagers van 31 januari 2017, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 2 maart 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer X, namens klagers,
- verweerder, in persoon.

2. De feiten

Verweerder is als register taxateur ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT), kamer Wonen, en geregistreerd onder RT [nummer]. De klacht heeft betrekking op de taxatie door verweerder van een achttal garageboxen aan de [adres] (hierna: de garageboxen).

Klagers X en Y zijn enig aandeelhouder en bestuurder van Z Holding B.V. respectievelijk B Holding B.V. Deze holdings hebben (een perceel grond met daarop) de garageboxen in juli 2015 voor een bedrag van € 88.000,00 gekocht via de bewindvoerder van de toenmalige eigenaar. De levering heeft plaatsgevonden op 18 december 2015, met de daarvoor benodigde machtiging van de kantonrechter. De twee holdings hebben direct een zestal garageboxen doorverkocht aan de heer V. Na de levering op 18 december 2015 is de bewindvoerder een procedure tegen klagers begonnen, omdat zij de garageboxen voor een te laag bedrag zouden hebben gekocht. In het kader van deze procedure heeft de bewindvoerder, die na het overlijden van de voormalige eigenaar de procedure heeft voortgezet als erfgenaam van de voormalige eigenaar, beslag laten leggen op de garageboxen. De nieuwe eigenaar V heeft de garageboxen daardoor niet kunnen doorverkopen. Ter opheffing van het beslag is V een kort gedingprocedure gestart. V heeft klagers aansprakelijk gesteld voor de door hem geleden en nog te lijden schade.

Verweerder heeft in opdracht van de advocaat van de bewindvoerder annex erfgenaam van de voormalige eigenaar een taxatierapport opgesteld, gedateerd 24 oktober 2016, waarin hij de marktwaarde van de acht garageboxen per waardepeildatum 9 juli 2015 heeft getaxeerd op acht maal € 20.000,00 derhalve in totaal € 160.000,00 kosten koper. Dit taxatierapport is in de hiervoor genoemde kort gedingprocedure ingebracht.

3. Relevante regelgeving

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

4. De klacht

Klagers stellen dat het taxatierapport van verweerder feitelijk onjuist en incompleet is en is opgemaakt in strijd met diverse NRVT-regels. Klagers vermoeden dat verweerder onder druk van de opdrachtgever willens en wetens medewerking heeft verleend aan een ondeugdelijk rapport. Voorts geven klagers specifiek de volgende klachtonderdelen aan:

- 1) De opdrachtvoorwaarden ontbreken in het taxatierapport, in strijd met artikel 10.2 van het Reglement Wonen.
- 2) Gebeurtenissen na de waardepeildatum die van substantiële invloed zijn op de waarde, moeten overlegd worden met de opdrachtgever en de uitkomst moet in het rapport worden opgenomen. De garageboxen zijn tussen 18 juli 2015 en 4 december 2015 totaal gerenoveerd. In het rapport wordt hiervan geen enkele melding gemaakt, terwijl de opdrachtgever een rapport had laten opstellen met daarin een inschatting van de waarde van de onderhoudswerkzaamheden. Ook uit de NVM-database kon het verweerder bekend zijn dat de garageboxen gerenoveerd waren. Ten onrechte staat vermeld dat de panden niet verhuurd waren. Tevens worden de overdracht aan anderen en de kadastrale splitsing van het vastgoed niet in het rapport vermeld. Dit is in strijd met de artikelen 10.8 en 10.9 Reglement Wonen.
- 3) Conform artikel 4.22 Reglement Wonen dient de taxatie de specificaties van het object te bevatten. Die ontbreken of zijn onjuist. Zo is ten onrechte vermeld dat sprake is van bitumendakbedekking. Deze is bij de renovatie vervangen door EPDM-dakbedekking.
- 4) De taxateur dient de plausibiliteit van de verstrekte informatie te onderzoeken conform artikel 12.1 tot en met 12.4 Reglement Wonen.
- 5) Bronvermelding in het taxatierapport ontbreekt in strijd met artikel 12.5 Reglement Wonen.
- 6) Bij de referentieobjecten dient aangegeven te worden hoe het object zich tot de referentie verhoudt, ook ontbreekt de kwantitatieve analyse in strijd met artikel 13.5 en 13.7 Reglement Wonen.
- 7) De waardering van de courantheid ontbreekt in strijd met artikel 13.8 Reglement Wonen.

In de aanvullende brief van 31 januari 2017 hebben klagers hieraan in reactie op het verweer van verweerder dat het een verkort rapport betreft, onder meer toegevoegd dat het uitbrengen van een verkort rapport in strijd is met de NRVT-regels.

5. Het verweer

Verweerder heeft zich op het standpunt gesteld dat klagers zijn inziens geen klacht kunnen indienen omdat zij niet de opdrachtgever van het rapport waren. Ook zijn zij geen partij bij de gerechtelijke procedure waarnaar verwezen wordt.

Ten aanzien van de inhoud van het rapport heeft verweerder aangevoerd dat er geen sprake is van een ondeugdelijk rapport. Vanwege het spoedeisend karakter heeft hij een verkort taxatierapport uitgebracht, waarbij de waarde is vastgesteld rekening houdend met alle factoren die op de waarde van invloed zijn. Verweerder stelt dat hij het rapport geheel naar eer en geweten heeft opgesteld.

6. De hoorzitting

Tijdens de op 2 maart 2017 gehouden hoorzitting zijn de verschillende onderdelen van de klacht uitgebreid met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

7. Beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport op 24 oktober 2016, ingeschreven was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT). Het tuchtcollege overweegt verder dat de klacht gedragingen van verweerder betreft, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen. Belanghebbende is degene die een belang heeft bij het handelen of nalaten van een verweerder tegen wie de klacht is gericht. Nu klagers voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat het taxatierapport een rol zal of kan gaan spelen in de procedure waar klagers als eigenaars van het vastgoed in betrokken zijn, zijn zij aan te merken als belanghebbenden en zijn zij ontvankelijk in hun klacht.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Verweerder heeft ter zitting heeft aangevoerd dat blijkens het Reglement Wonen van de vereisten die gelden voor een professionele taxatiedienst Wonen bij wijze van uitzondering mag worden afgeweken als het taxatierapport is opgesteld ten behoeve van een gerechtelijke procedure. Het tuchtcollege stelt vast dat echter ook in dat geval, blijkens de toelichting bij artikel 2 van het Reglement Wonen, uit het taxatierapport moet blijken welke taxatiemethode is toegepast en welke onderbouwing aan de taxatie ten grondslag ligt. Dit wordt in het Reglement Wonen aangeduid als 'comply or explain'. Nu verweerder hieromtrent niets in het taxatierapport heeft opgenomen en derhalve voor een derde niet inzichtelijk was dat hij gebruik zou hebben gemaakt van een uitzonderingsmogelijkheid, kan verweerder zich er in dit geval niet op beroepen dat hij heeft mogen afwijken van de vereisten die gelden voor een taxatiedienst op grond van het Reglement Wonen. Dit verweer wordt derhalve door het tuchtcollege verworpen.

Voorts heeft verweerder aangevoerd dat hij wegens de tijdsdruk een verkort rapport heeft opgesteld. Het tuchtcollege stelt in verband daarmee vast dat verweerder heeft nagelaten in het taxatierapport inzichtelijk te maken hoe hij tot de getaxeerde waarde is gekomen. Verder heeft verweerder geen vragen gesteld of nader onderzoek gedaan, terwijl daarvoor wel aanleiding bestond.

Zo wist verweerder dat tussen juli en december 2015 onderhoud aan de garageboxen was gepleegd en is hij zelfs op de hoogte gesteld van de geschatte bedragen die daarmee waren gemoeid. Toch heeft verweerder hieromtrent niets in zijn rapport opgenomen, noch heeft hij de schatting van de waarde van het onderhoud als bijlage bij het rapport gevoegd. Verweerder heeft de tijdsdruk die kennelijk door zijn opdrachtgever aan hem werd opgelegd, zwaarder laten wegen dan zijn verantwoordelijkheid voor het opstellen van een deugdelijk rapport.

Voorts overweegt het tuchtcollege dat een verkort taxatierapport niet meer kan worden uitgebracht volgens de door NRVT opgestelde reglementen. In de onderhavige situatie was er gezien de omstandigheid dat het taxatierapport werd verzocht vanwege een lopende juridische procedure, te meer reden voor verweerder om zich het belang van een degelijke onderbouwing van het taxatierapport te realiseren. Hij heeft zich hiervan onvoldoende rekenschap gegeven.

Ten aanzien van de hiervoor onder 4. weergegeven afzonderlijke klachtonderdelen, stelt het tuchtcollege vast dat verweerder de juistheid hiervan niet of nauwelijks inhoudelijk heeft betwist. Het tuchtcollege acht de klacht op alle klachtonderdelen gegrond.

Het geheel overziende is het tuchtcollege van oordeel dat sprake is geweest van klachtwaardig gedrag. De wijze waarop verweerder tot de getaxeerde waarde is gekomen is in het rapport niet inzichtelijk gemaakt, zodat het rapport niet met de benodigde zorgvuldigheid en transparantie is opgesteld. Verweerder heeft hiermee de fundamentele beginselen, als bedoeld in artikel 2 en 19 tot en met 22 van de AGB, geschonden.

Nu verweerder er kennelijk door tijdsdruk toe is gekomen om in strijd met de NRVT-reglementen een verkort rapport uit te brengen, terwijl hij wist dat zijn taxatierapport gebruikt zou worden in een gerechtelijke procedure, zodat het belang dat aan zijn rapport zou worden gehecht hem duidelijk had moeten zijn, komt het tuchtcollege tot het oordeel dat er aanleiding is om de hierna te noemen maatregel op te leggen.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

EN LEGT AAN VERWEERDER ALS MAATREGEL EEN BERISPING OP.

Deze uitspraak is gewezen op 31 maart 2017 door het Tuchtcollege NRVT.