

Dossiernummer: 220325

Datum: 15 september 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 24 maart 2022, met bijlagen;
- de aanvullende bijlagen van 29 maart 2022;
- de mailwisseling over de klacht met bijlagen van 25 april – 3 mei 2022;
- het verweerschrift van 9 juni 2022, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 16 augustus 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon alsmede mevrouw mr. C, gemachtigde;
- verweerder, in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 23 juli 2021, als deskundige in opdracht van de rechtbank [regio] in het kader van de verdeling in een echtscheidingsprocedure, opgestelde taxatierapport van het woonhuis, bijgebouwen, erf onder en omliggende grond aan de [adres].

Klager heeft de volgende klachtonderdelen aangevoerd:

1. het rapport is ondeugdelijk en voldoet niet aan de NRVT-regelgeving, het kan volgens klager niet zo zijn dat deze regels niet van toepassing zijn bij een wettelijke taxatie; de vastgestelde waarde van het object is niet juist;
2. de referentie-objecten zijn niet vergelijkbaar en de onderbouwing is onduidelijk, als gevolg waarvan de wijze waarop verweerder tot de vaststelling van de waarde komt onnavolgbaar is;
3. verweerder is onvoldoende bekend met de situatie ter plaatse;
4. de plausibiliteitsverklaring ontbreekt.

Op grond van het bovenstaande dient geconcludeerd te worden dat verweerder de regels van NRVT ter waarborging van kwaliteit en betrouwbaarheid onvoldoende in acht heeft genomen en hiermee de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid, integriteit, zorgvuldigheid en transparantie heeft geschonden als gevolg waarvan de waarde niet op de juiste wijze tot stand is gekomen. Ter illustratie wordt een ander taxatierapport van hetzelfde object bijgevoegd.

3. Het verweer

In zijn algemeenheid wordt door verweerder opgemerkt niet op alle onderdelen gedetailleerd en inhoudelijk in te kunnen gaan nu de zaak nog onder de rechter is. Daarnaast voert verweerder aan dat de rechtbank de taxatie van verweerder heeft gevolgd en daarmee de kwaliteit en betrouwbaarheid heeft bevestigd. Klager had bovendien geen probleem met de aanwijzing van verweerder als deskundige tot het moment dat de waarde was vastgesteld. Het lijkt erop dat klager uitsluitend een klacht heeft ingediend om te ageren tegen de vastgestelde waarde.

Verweerder voert vervolgens puntsgewijs verweer naar aanleiding van de hiervoor genoemde klachtonderdelen:

1. verweerder probeert zich zoveel mogelijk aan de regels van NRVT en de wettelijke regels te conformeren en probeert inzichtelijk te maken waar de regels van NRVT en de wettelijke regels elkaar mogelijk kruisen en/of in de ogen van verweerder enige discrepantie met elkaar hebben. Verweerder heeft hierover meerdere keren overleg gehad met de afdeling Doorlopend Toezicht van NRVT om een en ander af te stemmen;
2. verweerder heeft een zeer uitgebreide lijst met referenties toegevoegd aan de definitieve rapportage, waarbij de meest relevante objecten zijn uitgelicht. Het totale deskundigenrapport (inclusief commentaar, de verwerking van het commentaar, de bijlagen en het concept) dient als één geheel te worden gezien. De beoordeling van de referenties kan niet los worden gezien van bijvoorbeeld hetgeen beschreven staat bij marktontwikkelingen, de SWOT-analyse en hetgeen verweerder als deskundige schrijft op het commentaar van partijen;
3. klager doet een ongefundeerde stelling zonder deze te bewijzen; verweerder heeft ruime ervaring met ingewikkelde taxaties en wordt hier regelmatig voor benaderd door diverse partijen, waaronder de rechtbank. Verweerder kan een lijst aanleveren van zeker 50-100 panden in en om [plaats] waar verweerder de afgelopen jaren bij betrokken is geweest. Daarnaast begeleidt verweerder studenten in de betreffende regio;
4. de plausibiliteitsverklaring is er wel maar vanwege privacyoverwegingen niet aan het rapport gehecht. Deze heeft verweerder geanonimiseerd aan het verweerschrift gehecht. Overigens is het toevoegen van een plausibiliteitsverklaring niet verplicht bij een deskundigenrapport.

Verweerder verwijst naar een e-mail van de afdeling Doorlopend Toezicht aan hem van 8 maart 2018, waarin in reactie op door verweerder gestelde vragen het navolgende wordt geschreven:

“Zoals ik eerder heb vermeld geldt een uitzondering voor taxatierapporten die uitdrukkelijk worden verschaft ter voorbereiding op, of gedurende besprekingen in het kader van gerechtelijke procedures.

U heeft de vrijheid af te wijken van het bepaalde in het betreffende kamerreglement. Er is dus de mogelijkheid een plausibiliteitstoets achterwege te laten. Wel dient u, als u ervoor kiest af te wijken van het reglement, aan te geven waarom u dit doet. Concreet betekent dit dat u verantwoordt waarom u geen plausibiliteitstoets heeft toegevoegd.”

Op grond van het voorgaande is verweerder van mening dat geconcludeerd dient te worden dat de klacht ongegrond is, waarbij in aanmerking moet worden genomen dat het hier een rapport betreft dat

is opgesteld door een deskundige van de rechtbank waarvoor verantwoording wordt afgelegd bij de rechtbank en waartegen partijen in beroep kunnen bij het gerechtshof danwel de Hoge Raad.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- Praktijkhandreiking Wonen van 1 april 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager 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

In reactie op de klachtonderdelen, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder overwogen, dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.

In het rapport, waarbij de waarde van het getaxeerde object is bepaald op € 1.100.000, - is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld. Klager voert aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regels van NRVT en dat het rapport onnavolgbaar is

Het tuchtcollege stelt voorop dat ieder taxatierapport controleerbaar moet zijn, maar dat dit zeker geldt voor taxatierapporten die worden opgesteld in het kader van of in vervolg op een rechtbankprocedure. In die gevallen hebben partijen tegengestelde belangen en de register taxateur dient hen c.q. de rechtbank te voorzien van verifieerbare informatie, waarin de keuzes die worden gemaakt en de onzekerheden die aan de orde zijn, transparant moeten worden toegelicht. Van groot belang daarbij is dat de register taxateur zijn stellingen zoveel mogelijk onderbouwt en aangeeft welke schattingonzekerheden aan de orde zijn. Dit heeft verweerder naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende gedaan.

De register taxateur dient in het taxatierapport een analyse te maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie te leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de taxateur in zijn taxatierapport aan hoe hij tot zijn waardering is gekomen en welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. Dit heeft verweerder naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende duidelijk gemaakt.

Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt, kan onduidelijkheid worden vermeden over de onderbouwing van de taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd.

Klacht onderdeel 1 en 2 lenen zich voor een gezamenlijke behandeling. Deze richten zich op het rapport dat onvoldoende inzicht biedt op de wijze waarop referenties zijn meegewogen in de oordeelsvorming. Een rapport behoort inzicht te bieden over de manier waarop referenties zijn meegewogen. Het enkel vermelden van objecten met prijzen is onvoldoende, immers zo is niet navolgbaar hoe de weging heeft plaatsgevonden. Ook het verwijt van klager in dit verband dat de schattingsonzekerheid onvoldoende omschreven is treft doel. Het enkel vermelden van die onzekerheid is onvoldoende omdat dan niet inzichtelijk is wat de invloed in dit geval op de waardering heeft gehad. Op basis van voorgaande overwegingen oordeelt het tuchtcollege de klacht gegrond voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 1 en 2. De discussie tussen partijen over mogelijke toelaatbare verschillen in de uitvoering van een opdracht van de rechtbank om als deskundige te rapporteren en een opdracht van belanghebbende(n) passeert het tuchtcollege. De klachten betreffen een rapport dat – met de ruimte die het Doorlopend Toezicht van NRVT heeft geschetst - aan de regelgeving van NRVT heeft te voldoen. Verweerder heeft aangegeven zich hiervan voor de toekomst bewust te zijn en daarnaar te zullen handelen.

Het tuchtcollege heeft al eerder geoordeeld dat er omstandigheden zijn die een uitzondering zijn op strikte naleving van de regel omtrent het werkgebied. In deze zaak heeft de taxateur – onbetwist - betoogd dat zijn werkgebied zich in de praktijk ook uitstrekt over [regio]. Het gaat hier om een deskundigenrapport in opdracht van de rechtbank. De taxateur is een van de drie vaste taxateurs die door de rechtbank plegen te worden ingeschakeld en geen van deze drie is zelf gevestigd in het gebied [plaats] en omgeving. Klachtonderdeel 3 is derhalve ongegrond.

De stelling van klager dat een plausibiliteitsverklaring ontbrak is juist. In dit geval leidt dat echter niet tot tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag, nu de taxateur zich heeft beroepen op een bericht van "Doorlopend Toezicht" van 8 maart 2018 waarin hem is gemeld dat bij een optreden als rechtbankdeskundige een plausibiliteitsverklaring achterwege kan blijven. Overigens staat ook vast dat de taxateur wel de beschikking had over een verklaring maar die om hem moverende redenen, niet aan het rapport had toegevoegd. Tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de taxateur op dit onderdeel van de klacht is niet komen vast te staan en onderdeel 4 van de klacht is derhalve niet gegrond.

In deze omstandigheden acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND, voor zover betrekking hebbende op klachtonderdeel 1 en 2.

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 15 september 2022 door het tuchtcollege NRVT.