

Dossiernummer: 20180321
Datum: 10 juli 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,
wonende te Z,
klager,

tegen:

B RT,
register taxateur,
gevestigd te Y,
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 21 maart 2018 met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 mei 2018;
- aanvulling op de tuchtklacht met bijlage, van 1 juni 2018;
- een tweetal foto's behorende bij de bijlage van 1 juni, verzonden op 5 juni 2018.

Tijdens de hoorzitting van 13 juni 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A, bijgestaan door C.
- B RT, bijgestaan door D en E.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 8 februari 2018 opgestelde rapport in opdracht van de Vereniging van Eigenaars (VVE) [adres] van de gemeenschappelijke tussenmuur met [adres].

Klager stelt dat het rapport niet voldoet aan de eisen die het NRVT aan een taxatierapport stelt. Het is door verweerder adviesrapport genoemd, terwijl er in het rapport een marktwaarde wordt toegekend. De opdrachtgever gebruikt het rapport in een gerechtelijke procedure als officieel taxatierapport.

Dit had de taxateur moeten onderkennen door in het rapport op te nemen waar het voor gebruikt kon worden.

De taxateur heeft volgens klager geen eigen onderzoek gedaan. In plaats van een gecorrigeerde vervangingswaarde stelt de taxateur de restwaarde – na restauratie - op nihil. De fundering en grondwaarde worden in het rapport niet meegenomen. Het rapport gebruikt diverse begrippen zonder deze te verduidelijken. Ook heeft de taxateur verzuimd in het rapport op te nemen dat hij betrokken was bij de aankoop van diverse appartementen voor de opdrachtgever. Hierdoor is de schijn van belangenverstrengeling ontstaan, waardoor niet alleen klager is geschaad, maar ook de integriteit van de beroepsgroep is aangetast.

In de aanvulling op de tuchtklacht geeft klager aan dat de klacht zich met name richt tegen de gebruikte methode. De taxateur geeft in het rapport aan dat de marktwaarde niet te bepalen is, maar doet dat vervolgens toch middels een ondoorzichtige methode. Klager stelt dat het rapport op grond van de regelgeving een partijdeskundig waardeadvies is, maar taxatierapport genoemd wordt en als zodanig wordt gebruikt.

3. Het verweer

Verweerder licht toe dat er sinds 2011 een discussie loopt tussen de VVE van het naastgelegen pand en klager over het onderhoud van de tussenmuur. Er is op enig moment een vaststellingsovereenkomst met een verdeling van de restauratiekosten tussen klager en de VVE gesloten, maar daar is tussen partijen een geschil over ontstaan. De taxateur heeft advies gegeven hoe de ontstane situatie zou kunnen worden opgelost. Dat is conform het verzoek van zijn opdrachtgever. De taxateur bestrijdt het rapport van [taxateur 2] niet, maar komt tot een andere waardering. Zijn opzet was niet om een professionele taxatie uit te voeren maar om een bijdrage te leveren over de vraag hoe het geschil tussen de VVE en klager naar zijn mening zou kunnen worden opgelost. Daar de muur gemeenschappelijk is heeft de taxateur voorgesteld de kosten voor herstel gelijkelijk te delen en vervolgens de muur aan een van partijen toe te scheiden zodat er in de toekomst geen geschil (over de kosten van onderhoud) zou kunnen ontstaan.

De taxateur geeft aan dat de tussenmuur geen functie heeft, maar als monumentaal is aangemerkt en daardoor beschermd moet worden. De muur is volgens een rapport uit 2011 in slechte staat en zal - nu onderhoud nog steeds niet is gepleegd - alleen maar slechter geworden zijn. Het waarderen van de grond heeft volgens de taxateur geen meerwaarde, omdat de grond bebouwd is en zal blijven. Dat het rapport van de taxateur is gebruikt in een gerechtelijke procedure is een beslissing van de VVE en niet van de taxateur. Het is niet zijn taak aan te geven waarvoor iemand het rapport gaat gebruiken, hij dient alleen het doel van de taxatie aan te geven. Achteraf gezien had de taxateur zijn eerdere betrokkenheid bij de opdrachtgever beter in het rapport kunnen vermelden, maar hij is wel als onafhankelijk taxateur opgetreden.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 13 juni 2018 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- Het Reglement Wonen NRVT van 1 juli 2017;
- De Toelichting op de regelgeving Wonen, bv en LAV, van juli 2017;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 1 juli 2017.

6. 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 geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Aangezien de klacht betrekking heeft op werkzaamheden van de taxateur ten aanzien van een object waarvan klager (mede-)eigenaar is, is klager aan te merken als belanghebbende en is hij in zoverre ontvankelijk in zijn klacht.

De klacht heeft betrekking op een rapport omtrent een lopend geschil tussen klager en de opdrachtgever van de taxateur, over een gemeenschappelijke muur en de kosten van het onderhoud daarvan. Hierover is door klager en de opdrachtgever van de taxateur geprocedeerd. De taxateur is door de VVE gevraagd advies te geven over een oplossing in deze kwestie. Daarmee heeft de taxateur gehandeld binnen de doelstelling van het NRVT zodat hij onder het tuchtrecht valt.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De kern van de klacht komt erop neer dat de taxateur ten onrechte tot een marktwaarde is gekomen, middels een vage methode en een advies heeft opgesteld.

Het tuchtcollege beschouwt het advies van de taxateur aan zijn opdrachtgever niet als een professionele taxatiedienst. In deze kwestie is een marktwaarde – zoals de taxateur ook heeft erkend – geen gelukkige term, omdat geen sprake is van een overdraagbaar deel van het vastgoed en omdat het vastgoed onlosmakelijk onderdeel is van het vastgoed van klager en opdrachtgever. De taxateur heeft een opinie afgegeven. Dat blijkt tevens uit de term ‘adviesrapport opinie’ die de taxateur gebruikt heeft. De taxateur heeft daarmee voldoende duidelijk gemaakt dat het hier geen taxatierapport betreft.

Uit het rapport zelf komt ook naar voren dat de taxateur niet zozeer komt tot een waardering maar tot een voorstel hoe de problemen tussen partijen opgelost kunnen worden. Het is vervolgens aan partijen om te beslissen of zij deze suggestie van de taxateur overnemen. Het rapport draagt daarmee alle kenmerken van een advies.

Doordat geen sprake is van een professionele taxatiedienst, kan het tuchtcollege alleen toetsen aan het professionele gedrag van de taxateur, zoals vastgelegd in artikel 3 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels.

Het tuchtcollege heeft niet kunnen vaststellen dat de taxateur zich in de uitvoering van zijn opdracht niet professioneel zou hebben gedragen jegens klager. De eerdere betrokkenheid van de taxateur bij het pand leidt evenmin tot een ander oordeel, omdat het tuchtcollege in het voorgaande heeft vastgesteld dat het advies geen professionele taxatiedienst was en het de taxateur niet kan worden verweten dat de VVE het advies heeft ingebracht in de procedure tegen klager als ware het een professionele taxatiedienst.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 10 juli 2018 door het tuchtcollege NRVT.