

Dossiernummer: 20181019

Datum: 23 april 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- De klacht van 18 oktober en 1 december 2018 met als bijlagen onder meer de taxatierapporten van verweerder van augustus 2018 en 6 november 2018 betreffende de woning van klager aan [adres].
- Het verweerschrift van 24 januari 2019.

Tijdens de hoorzitting van 21 maart 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, klager en verweerder in persoon aanwezig.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerder opgestelde taxatierapporten in opdracht van Staatsbosbeheer (SBB) van het perceel van klager.

Verweerder heeft van SBB opdracht gekregen om de grondwaarde van het perceel onder en rond de woning van klager te taxeren, vanwege verlenging van de erfpacht. Hierbij heeft verweerder in tweede instantie de taxatie instructie 2015 van SBB toegepast.

Klager is van mening dat verweerder op een te hoge grondwaarde uitkomt. Klager stelt daarnaast dat de verkorte rapportage van 7 pagina's, waarvan 3 pagina's alleen foto's bevatten, niet voldoet aan de eisen van NRVT. Foto's van de overige opstallen naast de woning ontbreken, en verweerder is niet in de woning geweest. Dat acht klager in strijd met de NRVT-regels.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij van SBB de opdracht kreeg de kavel te waarderen, conform de bouwgrondkavels in de regio. Een vrije vorm van rapportage zou van toepassing zijn, bij de fictie van onbebouwd blooteigendom. Nadat klager bij SBB bezwaar had gemaakt tegen de rapportage van verweerder, is een tweede taxatie uitgevoerd, aan de hand van de Taxatie instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2015, die eerder niet bekend was bij verweerder.

Verweerder merkt ten aanzien van de referentiepanden op dat deze grotendeels vergelijkbaar zijn, maar meer grond hebben ten opzichte van het getaxeerde perceel.

Ten aanzien van het verwijt dat hij niet binnen is geweest, wijst verweerder erop dat klager hem, nu hij alleen de grondwaarde diende te bepalen, niet wilde binnenlaten voor inspectie van de woning.

Verweerder is gekomen tot een waardering van € 680.000 voor grond met opstallen. Vervolgens heeft hij een grondquote gehanteerd om tot een verdeling tussen beiden te komen. Een grondquote tussen de 30 en 40% reflecteert volgens de taxateur een evenwichtige situatie bij bestaande bebouwing, passend bij de situatie hier, van een uniek gelegen kavel met prominente, waardevolle bebouwing.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 21 maart 2019 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 1 oktober 2018;
- Het Reglement Kamers van 1 juli 2018;
- Het Reglement Definitief van 1 juli 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 1 juli 2018;
- De Praktijkhandreiking Wonen.

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.

Het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen.

De klacht heeft betrekking op de taxatie van de woning van klager, gelegen op een kavel die hij pacht van de opdrachtgever. Nu de taxatie is verricht in het kader van de erfpachtovereenkomst van klager, kan klager kan worden aangemerkt als belanghebbende en is in zoverre ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege overweegt dat verweerder een verkort taxatierapport van in totaal 7 pagina's, voor de helft bestaande uit foto's, heeft opgesteld. Hiermee heeft verweerder geen gebruik gemaakt van de door NRVT voorgeschreven modelrapportage. Verweerder vermeldt boven de taxatie dat het gaat om een taxatierapport.

Verweerder heeft met het schatten en rapporteren over de waarde van het perceel een professionele taxatiedienst (PTD) verricht. Zoals in het Reglement Definities NRVT is neergelegd, dient een PTD ertoe dat aan de hierin opgenomen waarde in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De rapportage van een PTD is daarmee van wezenlijk belang, omdat hierdoor het taxatieproces inzichtelijk wordt gemaakt en er transparantie is ten aanzien van de uitkomst.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege is verweerder in onderhavige situatie daarin tekortgeschoten. Het gaat hierbij om meer dan het niet gebruiken van het voorgeschreven format. Door de gebruikte 'vrije rapportage' ontbreken er essentiële gegevens omtrent de taxatie, en blijven onduidelijkheden over onder meer het doel van de taxatie en de waardepeildatum bestaan. De toelichting van de taxateur dat de datum op de foto's gezien moet worden als de waardepeildatum, kan het Tuchtcollege niet volgen.

Daarnaast heeft verweerder de woning niet intern geïnspecteerd. De achteraf door verweerder gegeven verklaring, dat klager hem niet in de woning wilde toelaten, had meteen in het rapport moeten staan, waarbij verweerder had moeten aangegeven wat hij heeft ondernomen om inspectie in de woning mogelijk te maken (zoals beschreven staat in artikel 2 Praktijkhandleiding Wonen).

Uit het voorgaande volgt voor het Tuchtcollege dat verweerder er geen blijk van heeft gegeven begrepen te hebben waarom het opstellen van een inzichtelijk rapport noodzakelijk is om te voldoen aan het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 Reglement Gedrags- en Beroepsregels).

Ook ontbreekt in het rapport het antwoord op de vraag in hoeverre verweerder voor zijn taxatiewerkzaamheden afhankelijk is van de opdrachtgever. Of het omzetpercentage van de door verweerder voor de opdrachtgever verrichtte taxatie onder de 25% blijft, zoals vastgelegd in artikel 11.6 Reglement Gedrags- en Beroepsregels, is daardoor onduidelijk gebleven.

Dit klemmt te meer nu klager als belanghebbende bij de erfpachtherziening afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie.

Het Tuchtcollege overweegt hierbij dat het er niet om gaat of de register taxateur weet hoe hij tot zijn waarde gekomen is. Het gaat erom dat de opdrachtgever en anderen die daarbij belang hebben, kunnen volgen hoe de register taxateur tot zijn waardebepaling is gekomen. Dat moet uit het taxatierapport inzichtelijk en navolgbaar zijn. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

De klacht is gegrond.

Gezien de ernst van het geconstateerde, waarbij het Tuchtcollege meeweegt dat verweerder ter zitting weinig blijk heeft gegeven zijn tekortkoming in te zien en het Tuchtcollege zich daarom zorgen maakt omtrent verbetering in de toekomst, acht het Tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Besluit tot oplegging van een BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 23 april 2019 door het Tuchtcollege NRVT.