

Dossiernummer: 20190103

Datum: 23 april 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

wonende te Rotterdam,

klaagster,

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:

- Het klaagschrift van 3 januari 2019 met als bijlagen onder meer de taxatierapporten van verweerder van 26 oktober 2017 van [vier adressen].
- Het verweerschrift met bijlagen van 7 februari 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, aanwezig:

- klaagster, vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer;
- verweerder voornoemd, bijgestaan door drs. A.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerder opgestelde taxatierapporten in opdracht van de [politieke partij], van een aantal percelen aan de [adres].

De Provincie [plaats] was eigenaar van deze percelen. Deze percelen zijn commercieel te koop aangeboden in mei 2017. De [politieke partij] te [plaats] meende dat de betreffende percelen voor een te laag bedrag te koop waren aangeboden. Hierop heeft de [politieke partij] aan verweerder verzocht de percelen te taxeren. Verweerder heeft hierop een viertal verkorte taxatierapporten opgesteld, die vervolgens zijn gebruikt in de openbare vergadering van de Provinciale Staten. De rapporten van verweerder zijn hiermee gebruikt in het publieke debat, hebben in de politieke besluitvorming een prominente rol gespeeld en zijn nog steeds via internet te vinden.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van artikel 1 sub I Reglement Wonen. Evident is dat aan deze rapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend.

Voor een PTD is ten behoeve van het publieke belang expliciet regelgeving opgesteld, waaraan de door verweerder opgestelde taxatierapporten niet voldoen.

In strijd met het Reglement Wonen zijn verkorte taxatierapporten uitgebracht. De taxatierapporten zijn niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In en bij het rapport ontbreken opdrachtvoorwaarden, rapport- en inspectiedatum, taxatiemethodiek en referentie objecten/percelen.

Tevens is gehandeld in strijd met de in de Algemene Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen, doordat het rapport niet inzichtelijk is en niet de benodigde zorgvuldigheid en transparantie in acht zijn genomen.

Klaagster heeft verweerder geconfronteerd met haar bezwaren. Daarbij heeft verweerder aangegeven dat hij veel werk heeft besteed aan het onderzoeken van de bestemming van de percelen. Uit de reactie van verweerder blijkt dat hij zich ervan bewust is dat de taxatierapporten in strijd met de regelgeving van NRVT zijn.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij de klacht zeer serieus genomen heeft en de nodige maatregelen heeft getroffen om herhaling te voorkomen. Echter, volgens verweerder is het onjuist te stellen dat zijn taxatierapporten de politieke besluitvorming sterk heeft beïnvloed. Dit is uit het onafhankelijk onderzoek dat naar aanleiding van deze kwestie is opgesteld, niet gebleken.

Verweerder benadrukt dat hij op geen enkele wijze heeft ingestemd met het gebruik van zijn rapporten in de vergadering van de Provinciale Staten. In de rapporten is expliciet opgenomen dat deze uitsluitend bestemd zijn voor de opdrachtgever.

Voorts geeft verweerder aan dat hij de taxaties naar eer en geweten heeft uitgevoerd, en zich hierbij gehouden heeft aan de fundamentele beginselen. Hij heeft onderzoek gedaan en overleg gevoerd met collega's. Hij erkent dat zijn verslaglegging niet de juiste vormgeving had, maar verweerder is ervan overtuigd dat de door hem vermelde waardes juist zijn.

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 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.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klaagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klaagster ontvankelijk in haar 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 viertal verkorte taxatierapporten heeft opgesteld voor zijn opdrachtgever. Verweerder heeft deze taxatierapporten summier gemotiveerd, waardoor er diverse essentiële gegevens ontbreken, waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

De stelling van verweerder dat hij erop mocht vertrouwen dat de opdrachtgever de taxatierapporten niet publiekelijk zou gebruiken, kan niet worden gevolgd. Ten eerste overweegt het Tuchtcollege dat de opdrachtgever een politieke partij was en de taxatie betrekking had op een verkoop door een overheidsinstantie, zodat verweerder had moeten verwachten dat het taxatierapport in het maatschappelijk verkeer een rol zou kunnen gaan spelen. Ten tweede stelt het Tuchtcollege vast dat het doel van de taxatie niet in de rapporten is opgenomen, zodat niet kan worden volgehouden dat de opdrachtgever deze anders heeft gebruikt dan overeengekomen. Hierbij overweegt het Tuchtcollege dat niet gebleken is dat er opdrachtvoorwaarden zijn overeengekomen.

De taxatierapporten zijn gebruikt in een politieke discussie, waarvan de stukken, inclusief de verkorte taxatierapporten, via internet terug te vinden zijn. Hiermee is verweerder er verantwoordelijk voor dat ondermaatse, namelijk verkorte rapporten zonder deugdelijke onderbouwing, onderdeel zijn geworden van het publieke debat. Verweerder had hier op voorhand rekening mee moeten houden. Naar het oordeel van het Tuchtcollege is verweerder erg naïef geweest bij het aanvaarden van de opdracht.

Het Tuchtcollege kan klaagster volgen in de aangevoerde klachtonderdelen. Met het uitbrengen van de verkorte taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met het Reglement Wonen, in het bijzonder de artikelen 9, 10, 11 en 13. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in de AGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie in de artikelen 19 en 20.

De stelling van verweerder dat alleen de vormgeving anders had gemoeten, getuigt van onvoldoende inzicht in dit fundamentele beginsel. 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.

Ondanks de erkenning van verweerder dat dat hij een fout heeft gemaakt en maatregelen heeft genomen om herhaling te voorkomen, heeft klagster verzocht om oplegging van de maatregel waarschuwing. Het Tuchtcollege kan klagster daarin volgen. Voor een kostenveroordeling ziet het Tuchtcollege NRVT onvoldoende aanleiding.

Gezien het voorgaande acht het Tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Besluit tot oplegging van een WAARSCHUWING.

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