

Dossiernummer: 20180908 HB

Datum: 15 augustus 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

De stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs,

gevestigd te Rotterdam,

appellante,

verder te noemen: NRVT

tegen:

A,

kantoorhoudend te [plaats],

geïntimeerde,

verder te noemen: de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 6 september 2018 met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 oktober 2018, met bijlagen;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 4 maart 2019;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 30 januari 2019;
- het hoger beroepschrift van 12 april 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 mei 2019, met bijlagen;
- de brief van NRVT van 27 juni 2019 met bijlagen;
- de pleitaantekeningen namens NRVT.

Tijdens de hoorzitting van 9 juli 2019 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij was, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, mr. M.P.K. Grootenboer namens NRVT aanwezig. De taxateur is in persoon verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde, mr. M.J. Smit.

2. De feiten, de klacht en het verweer in eerste aanleg

De klacht, ingediend door de stichting Nederlands Wonen Waarde Instituut (verder: het NWWI), gevestigd te Utrecht, heeft betrekking op het taxatierapport van de taxateur van 2 oktober 2017, ter zake van een woning te [adres].

De taxateur heeft de waarde van de woning in zijn rapport bepaald op € 60.000,00. Uit het rapport blijkt een zeer slechte staat van onderhoud. Er wordt gesproken van mogelijke funderingsproblemen, gelet op de scheurvorming in de gevel.

Kort na de verkoop van de woning, in mei 2018, heeft de taxateur het pand als verkopend makelaar te koop aangeboden voor € 159.000,00, terwijl de staat van onderhoud ongewijzigd leek te zijn. Ook is meer woonoppervlak aangeboden dan uit het taxatierapport naar voren komt. Het pand is begin augustus 2018 verkocht voor € 161.000,00.

Het NWWI stelt dat het taxatierapport onvoldoende zorgvuldig is opgesteld en dat sprake is van een zweem van belangenverstrengeling omdat de taxateur zowel betrokken is geweest bij de taxatie als bij de latere verkoop van de woning, voor een prijs die €100.000,00 hoger ligt dan de in het taxatierapport vastgestelde waarde.

De taxateur voert aan dat na de taxatie asbest is verwijderd en dat diverse verkoopbevorderende maatregelen zijn getroffen. Ook hebben zich na de taxatie wijzigingen in de plannen met de omgeving voorgedaan. De woning is op verzoek van de verkoper in de markt gezet voor € 159.000,00. Al met al is de taxateur van mening dat hij aan zijn waardering van € 60.000,00 een juist taxatierapport ten grondslag heeft gelegd.

3. De uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg

Het Tuchtcollege heeft het NWWI ontvankelijk verklaard in haar klacht en heeft zich bevoegd geacht om van de klacht kennis te nemen.

Het Tuchtcollege heeft verder geoordeeld dat de onderbouwing in het taxatierapport de destijds door de taxateur bepaalde marktwaarde niet kan dragen en dat het rapport niet voldoet aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Daarnaast heeft het Tuchtcollege overwogen dat de handelwijze van de taxateur ernstige twijfels oproept ten aanzien van de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid, te meer daar de taxatie verricht is in opdracht van een bewindvoerder, zodat de taxateur wist dat deze nodig was voor een rechterlijke toetsing van de verkoop. De taxateur had zich terdege bewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan zijn werkzaamheden zou worden ontleend. Dit maatschappelijk vertrouwen heeft de taxateur geschonden en hiermee heeft hij het beroep van taxateur geschaad.

De klacht is gegrond verklaard en aan de taxateur is de maatregel van schorsing voor de duur van twee weken opgelegd.

4. Het hoger beroep

NRVT heeft aangevoerd dat de in eerste aanleg opgelegde maatregel niet in verhouding staat tot de ernst van de gedragingen van de taxateur. De taxateur heeft in flagrante strijd gehandeld met de gedragsregels en heeft met de vaststelling van de lage taxatiewaarde in relatie tot de latere vraagprijs en verkoopprijs van de woning de eerste eigenaresse van het pand ernstig benadeeld en de koper en latere verkoper van de woning bevoordeeld.

NRVT verzoekt primair de taxateur te ontzetten uit het register van NRVT en een termijn voor het leven op te leggen om zich niet opnieuw in het register van NRVT te kunnen inschrijven, althans een door het Tuchtcollege in goede justitie te bepalen termijn.

Subsidiair verzoekt NRVT de taxateur te schorsen voor een periode van één jaar, althans een door het Tuchtcollege in goede justitie te bepalen periode.

Verder heeft NRVT verzocht de taxateur te veroordelen in de kosten.

In zijn verweerschrift in hoger beroep weerspreekt de taxateur de hem verweten gedragingen. Hij heeft alleen niet onderkend dat een externe partij een foute meting heeft verricht, waardoor er verschillen bestaan in woonoppervlak. Alleen dat is hem aan te rekenen. Het hoger beroep is dan ook ongegrond en ook de initiële klacht dient ongegrond te worden verklaard met intrekking van de opgelegde schorsing.

Uiteindelijk heeft de taxateur ter hoorzitting erkend dat hij in zijn taxatierapport de nodige steken heeft laten vallen en dat hij nu niet meer zou handelen als hij heeft gedaan. Zijn verzoek om de initiële klacht alsnog ongegrond te verklaren en de opgelegde maatregel ongedaan te maken, trekt hij dan ook in. Met de schorsing van twee weken kan hij leven, maar ontzetting uit het register van NRVT of schorsing voor de periode van een jaar gaat veel te ver.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) vastgesteld op 15 juni 2017;
- Het Reglement Wonen NRVT vastgesteld op 15 juni 2017.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid

NRVT kan op grond van artikel 19 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak 2016 hoger beroep instellen tegen een uitspraak in eerste aanleg van het Tuchtcollege, ook als NRVT geen partij was bij de procedure in eerste aanleg. Het hoger beroep is ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak. NRVT is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

De door de taxateur in oktober 2017 op € 60.000,00 gewaardeerde woning is bijna zeven maanden later op 2 mei 2018 voor datzelfde bedrag verkocht. De taxateur heeft erkend dat hij ter zake van deze verkoop de koopakte heeft opgesteld. Vervolgens is de woning medio mei 2018 met een vraagprijs van € 159.000,00 te koop aangeboden en op 9 augustus 2018 verkocht voor € 161.000,00, waarbij de taxateur als verkopend makelaar is opgetreden.

De taxateur heeft in hoger beroep erkend dat hij bij het opstellen van zijn taxatierapport fouten heeft gemaakt. Zo zijn de in het rapport opgenomen oppervlaktematen niet juist en is het verschil met de referentiepanden in het rapport niet toegelicht. Zoals ook het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld, is de in het taxatierapport vastgestelde waarde van het pand volstrekt onvoldoende onderbouwd.

De taxateur heeft ook in hoger beroep geen afdoende verklaring weten te geven voor de omstandigheid dat hij de waarde in 2017 op een substantieel lager bedrag heeft vastgesteld dan waarvoor de woning uiteindelijk is verkocht. Dat na de taxatie enige verkoop bevorderende maatregelen in de zin van onder meer schoonmaken en leeghalen van de woning hebben plaatsgevonden moge zo zijn; dit verklaart niet het exorbitant hoge verschil in taxatiewaarde en vraag- en verkoopprijs. Daarbij is overigens niet vast komen te staan dat de beweerdelijke asbestverwijdering in de korte periode tussen de verkoop van de woning op 2 mei 2018 en het weer te koop zetten van de woning op 15 mei 2018, daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. De taxateur heeft dat zelf ook niet geconstateerd, maar alleen gehoord. Verder kunnen ook de in 2018 bekend geworden plannen voor de herontwikkeling van het gebied waarin de woning is gesitueerd, geen verklaring zijn voor het grote verschil tussen taxatiewaarde en verkoopprijs. In de SWOT-analyse in het taxatierapport had de taxateur de ligging van de woning al als sterk beoordeeld. Ook het verschil tussen de taxatiewaarde en de WOZ-waarde is in het rapport niet genoemd en toegelicht.

Het Tuchtcollege in hoger beroep is van oordeel dat de taxateur met zijn taxatierapport de plank volledig heeft misgeslagen. Hierdoor is de toenmalig eigenaresse van de woning, die de woning voor de getaxeerde waarde heeft verkocht, ernstig benadeeld. Daarbij gevoegd nog het feit dat de taxateur de verkoopakte voor het bedrag van € 60.000,00 heeft opgesteld, in de wetenschap dat de waarde van de woning toen al veel hoger was dan het door hem getaxeerde bedrag, maakt zijn handelen des te meer tuchtrechtelijk verwijtbaar. Hij heeft immers, ondanks voornoemde wetenschap, nagelaten de toenmalige eigenaresse daarop te wijzen.

Het Tuchtcollege in hoger beroep is, evenals het Tuchtcollege in eerste aanleg, van oordeel dat de taxateur zich op grove wijze schuldig heeft gemaakt aan schending van de regels van zorgvuldigheid, transparantie, objectiviteit en onafhankelijkheid. Hoewel niet vast is komen te staan dat de taxateur heeft samengespannen met de koper/verkoper van het pand, heeft hij wel de schijn van belangenverstrengeling op zich geladen door zich zowel met de taxatie, het opstellen van de eerste koop(akte) en de daaropvolgende verkoop van de woning tegen een veel hogere prijs, bezig te houden.

Gelet op de omstandigheid dat niet eerder een klacht tegen de taxateur is ingediend en hij in hoger beroep heeft erkend dat hij bij de taxatie fouten heeft gemaakt en daarvan heeft geleerd, acht het Tuchtcollege in hoger beroep oplegging van de primair gevraagde maatregel tot schorsing voor het leven, te zwaar. De maatregel van schorsing voor de duur van twee weken is echter te licht.

Alle omstandigheden in aanmerking genomen zal aan de taxateur de maatregel van schorsing voor de duur van zes maanden worden opgelegd.

Daarnaast zal het Tuchtcollege de taxateur veroordelen in de kosten die NRVT heeft moeten maken ter zake van de behandeling van deze klacht. Het Tuchtcollege stelt deze kosten forfaitair vast op € 1.500,00.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERNIETIGT de bestreden UITSPRAAK;

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT aan de taxateur de maatregel van SCHORSING voor de duur van zes maanden op;

VEROORDEELT de taxateur tot betaling van de kosten die NRVT voor de behandeling van de klacht heeft moeten maken en stelt het door de taxateur hiervoor te betalen bedrag vast op € 1.500,00.

Deze uitspraak is gewezen op 15 augustus 2019 door het Tuchtcollege NRVT.