

Dossiernummer: 20190607
Datum: 20 december 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A 1 en A 2

wonende te [plaats]

klaagsters,

tegen:

B 1 RT

en B 2 RT

register-taxateurs,

gevestigd te [plaats]

verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 7 juni 2019, met bijlagen;
- de klacht van 9 juli 2019;
- de reactie van verweerders van 20 augustus 2019;
- het verweerschrift van 15 oktober 2019 met bijlagen;
- aanvullende stukken namens klaagsters van 6 en 11 november 2019;

Tijdens de hoorzitting van 21 november 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagsters, verschenen bij gemachtigden, mr. M. Kanning, advocaat, en de heer C.
- verweerders, in persoon met als gemachtigde mr. W.D. Ter Weele.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van verweerders van het [adres] van 12 april 2019.

Namens klaagster A 1 stelt mr. Kanning dat naar aanleiding van de taxatie van verweerders enkele vragen zijn gesteld ten aanzien van de onderbouwing van het taxatierapport. Daarop hebben verweerders geweigerd te reageren. Onder meer stelt klaagster dat uitgegaan is van onjuiste oppervlaktegegevens en onnavolgbare rekenmethodes zijn gebruikt waardoor de conclusies van het

taxatierapport niet deugdelijk zijn onderbouwd. Ook wordt namens klaagster gesteld dat bij de keuze van referentiepanden gekozen is voor volstrekt andersoortige panden.

Namens klaagster A 2 is eveneens aangevoerd dat de berekeningen van het taxatierapport niet inzichtelijk zijn. Er zou een verouderde methode zijn gebruikt. Tevens ontbreken de actuele huuropbrengsten in het taxatierapport. Ook klaagster A 2 stelt dat de oppervlakten niet kloppen. De terreingrootte is 81 m²; het bebouwd oppervlak is 65 m². In het taxatierapport wordt uitgegaan van te kleine oppervlakten. Voorts wordt aangevoerd dat het opnemen van twee referenties te beperkt is en de referenties niet juist gekozen zijn omdat deze een mindere ligging hebben. De getaxeerde waarde is volgens klaagster extreem laag. In een eerdere taxatie 11 maanden daarvoor, is gekomen tot een waarde van € 360.000, derhalve 32% hoger.

3. Het verweer

Namens verweerders wordt aangevoerd dat zij door de rechtbank te [plaats] zijn benaderd voor een taxatie van [adres], niet [adres] A. De opdracht is vervolgens verstrekt door de heer A, als executeur voor de familie. Die heeft ingestemd met beantwoording van de eerder gestelde vragen. Vervolgens geeft verweerder antwoord op de vragen.

De oppervlakten zijn door verweerders zelf ingemeten conform de Branchebrede Meetinstructie.

De taxateurs stellen de taxatie zorgvuldig te hebben opgesteld en staan nog steeds volledig achter hun rapport. Ook hebben zij de juiste huurwaarden gehanteerd, zoals in het rapport opgenomen. Daarnaast hebben zij de juiste referentiepanden gebruikt; meer en andere referentieobjecten waren niet beschikbaar. Aan de hand van de huurwaarde en de kapitalisatiefactor is de marktwaarde berekend. Omdat het taxatierapport niet is opgesteld ten behoeve van een financiering, is om die reden geen standaardrapportage gebruikt.

Aanvullend wordt ingegaan op de vragen van de heer C. Onder meer wordt aangegeven dat de DCF-methode niet van toepassing is omdat sprake is van beschermde huur; van een restauratieobject, verhoging van het parkeertarief en te renoveren leegstaande verdiepingen.

Verweerders verzoeken het Tuchtcollege de klachten ongegrond te verklaren omdat zij de dupe dreigen te worden van een erfrechtelijke ruzie tussen klagers en de opdrachtgever.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 8 november 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 Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stonden ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

Klaagsters zijn als rechthebbenden op het getaxeerde pand aan te merken als belanghebbende als bedoeld in artikel 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

De klacht betreft 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.

Klaagsters zijn op grond van het bovenstaande ontvankelijk in hun klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege verwerpt het verzoek van verweerders om stukken die na het verweerschrift zijn ingediend buiten behandeling te laten. De indiening van die stukken was tijdig, te weten tien dagen voor de zitting, zodat verweerders voldoende tijd hadden daar kennis van te nemen.

Het Tuchtcollege overweegt dat het in de onderhavige kwestie gaat om de afwikkeling van een nalatenschap - waarvan vastgoed deel uitmaakte - tussen drie familieleden. Dit was verweerders bekend. De taxatieopdracht was tot stand gekomen op initiatief van de rechtbank. Vervolgens hebben verweerders het verzoek gekregen de taxatieopdracht te bevestigen aan de drie betrokken advocaten. Zelfs al was verweerders toen nog niet duidelijk geweest wat de feitelijke situatie was, had van hen verwacht mogen worden dat zij zouden nagaan hoe de situatie in elkaar stak. Hieruit had hun kunnen blijken dat de executeur-testamentair tevens beoogd koper was van het pand.

Als in een situatie als deze één van de drie betrokken advocaten vragen stelt over de taxatie, kan de taxateur zich daaraan niet onttrekken door te stellen dat deze advocaat niet optrad voor de opdrachtgever.

Verweerders hadden bij het aanvaarden van de opdracht de nodige zorgvuldigheid in acht moeten nemen. Zij hadden moeten nagaan van wie de taxatieopdracht afkomstig was. In dit geval hebben verweerders de executeur-testamentair vermeld als opdrachtgever. De uitdrukkelijke opdracht afkomstig van één van de advocaten om voortaan de correspondentie te versturen aan de drie advocaten gezamenlijk, hebben verweerders op enig moment naast zich neergelegd. Zij hebben zich vervolgens alleen gericht tot de executeur-testamentair. Door te weigeren in te gaan op de vragen van de andere twee erfgenamen, is door toedoen van verweerders de al ontstane precaire situatie nog meer verslechterd.

Daardoor hebben verweerders niet zorgvuldig, transparant gehandeld en in strijd met de fundamentele beginselen.

Het Tuchtcollege oordeelt voorts dat het taxatierapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. NRVT heeft bepaald dat een taxateur uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen.

De “Praktijkhandreiking wonen”, die beschikbaar is op de website van NRVT, bevat een modelrapport waarin minimale rapportvereisten staan opgenomen.

De opdrachtbevestiging van [kantoor B 1 en B 2] betreft die voor een professionele taxatiedienst Wonen, zoals in de aanhef er van staat vermeld. Genoemd worden onder andere het begrip marktwaarde en het type taxatierapport dat zal worden gehanteerd. Het Tuchtcollege stelt vast dat het taxatierapport op diverse onderdelen niet voldoet aan hetgeen in de opdrachtbevestiging is gesteld.

Zo ontbreekt in het taxatierapport

- Het doel van de taxatie;
- De verantwoording en aansprakelijkheid;
- De waarderingsgrondslag. In plaats daarvan wordt gesproken over ‘waarde’ dat een ondefinieerbaar ruim begrip is;

- Een duidelijk omschrijving van de huursituatie. Is het huuropbrengst of huurwaarde, wie zijn de huurders, hoe lang lopen de contracten, is de huurprijs marktconform, wat is de invloed op de marktwaarde;
- Het milieuaspect. Er wordt alleen gesproken over grond; ook toegepaste materialen zijn relevant;
- Beschrijving van de markt;
- Een SWOT analyse;
- Interpretatie van de referenties. De referenties worden als bijlage aangereikt maar niet toegelicht wordt in hoeverre deze afwijken van het getaxeerde. Daardoor schiet de onderbouwing van het waardeoordeel tekort.

Er is geen gebruik gemaakt van het voorgeschreven modelrapport. De reden daarvan is niet duidelijk geworden. In plaats daarvan hebben verweerders gekozen voor een eigen model. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering gekomen is. De bedoeling is dat ook een derde - die zich dient te baseren op het rapport - kan volgen hoe de taxateur tot zijn keuzes is gekomen. Met name in een situatie als de onderhavige, waarbij het taxatierapport opgesteld werd in het kader van de afwikkeling van een nalatenschap, hadden verweerders moeten zorgen voor een inzichtelijk en volledig taxatierapport.

In dit verband overweegt het Tuchtcollege dat een door een taxateur geschatte marktwaarde slechts marginaal kan worden getoetst.

Het Tuchtcollege stelt vast dat het uitgebrachte rapport niet voldoet aan de vereisten. Dit is verweerders aan te rekenen. Dit klachtonderdeel is gegrond.

Dat verweerders zijn uitgegaan van onjuiste oppervlakten, is mede door het beperkte taxatierapport, niet komen vast te staan. Wel hebben verweerders aangegeven dat zij het pand zelf hebben ingemeten. Dit is door klaagster niet weersproken. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Het verwijt dat sprake is geweest van belangenverstrengeling, is gebaseerd op de stelling dat verweerders naast hun taxatiewerkzaamheden eveneens zijn opgetreden als verkopend makelaar. Dat zou inderdaad klachtwaardig gedrag zijn geweest. Verweerders hebben echter gemotiveerd uiteengezet dat zij van de rechtbank uitsluitend een telefonisch verzoek hebben ontvangen om een taxatie te verrichten. Dat verweerders door de rechtbank of op andere wijze op de hoogte waren van het eerste recht van koop van de executeur-testamentair, is het Tuchtcollege onvoldoende gebleken.

Dit klachtonderdeel is dan ook ongegrond.

Het Tuchtcollege komt tot het oordeel dat verweerders ernstig tekortgeschoten zijn ten aanzien van zorgvuldigheid, transparantie en de door hen gehanteerde vorm van rapporteren. Het Tuchtcollege acht de klacht op deze punten dan ook gegrond.

Gezien het voorgaande oordeelt het Tuchtcollege dat niet volstaan kan worden met een zakelijke terechtwijzing. Als maatregel wordt een berisping opgelegd en een boete van € 1.500,00.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan beide verweerders de maatregel van BERISPING op en een gezamenlijke boete van € 1.500,00 te betalen aan NRVT.

Deze uitspraak is gewezen op 20 december 2019 door het Tuchtcollege NRVT.