

Dossiernummer: 20190723

Datum: 30 januari 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

wonende te [plaats],

klagers,

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 23 juli 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 augustus 2019;
- de door klagers ingediende aanvullende stukken (e-mail met daaronder een mailwisseling met het Waterschap [provincie] van augustus 2019 en twee plattegronden).

Tijdens de hoorzitting van 5 december 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers in persoon;
- verweerder in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 31 juli 2018 in opdracht van de rechtbank [provincie] opgestelde deskundigenrapport met betrekking tot een tussen klagers en de zus van klager te verdelen perceel grond.

Klagers voeren een groot aantal punten aan op grond waarvan naar hun mening geoordeeld moet worden dat verweerder bij het opstellen van het rapport de regels van NRVT en de eveneens van toepassing zijnde Leidraad Deskundigen in civiele zaken heeft geschonden. Het rapport bevat, zo stellen klagers, veel aannames zonder gedegen en controleerbare onderbouwing. Verweerder is volgens hen, onder meer, niet vakbekwaam, niet eerlijk en niet betrouwbaar.

Hij heeft veel punten onjuist weergegeven, onjuiste berekeningen gemaakt en een onredelijk verdelingsvoorstel gedaan waardoor klagers het perceel niet meer kunnen bereiken.

Naar opvatting van klagers heeft verweerder zich ook partijdig opgesteld. Hij heeft voornamelijk in het voordeel van de zus van klager, de wederpartij in de procedure bij de rechtbank, gerapporteerd. Klagers maken er in dit verband melding van dat verweerder lid is van hetzelfde broodfonds (een collectieve voorziening voor arbeidsongeschiktheid) als de zus van klager.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij bij de wettelijke taxatie in opdracht van de rechtbank [provincie] heeft gehandeld volgens de regels inzake professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en betrouwbaarheid. De rechtbank heeft het rapport dan ook overgenomen, aldus verweerder.

Verweerder betwist dat sprake is geweest van partijdigheid. Hij zit weliswaar in hetzelfde broodfonds als de zus van klager, maar kent haar niet persoonlijk en heeft er geen enkel belang bij om de zus van klager te bevoordelen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 5 december 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 Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klagers zijn als mede-eigenaren van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het voert in het kader van deze procedure te ver om het grote aantal, door klagers naar voren gebrachte klachten over het rapport van verweerder tot in detail te behandelen. Het Tuchtcollege volstaat met het bespreken van de onderstaande punten.

Een geregistreerd taxateur die op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert moet dat op zodanige wijze doen dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend. Dit betekent onder meer dat het rapport voldoende en op voor belanghebbende controleerbare wijze onderbouwd moet zijn. In situaties als de onderhavige, waarin er sprake is van een precaire situatie tussen broer en zus, is zorgvuldigheid en transparantie des te meer geboden. Het rapport van verweerder voldoet volstrekt niet aan deze eisen.

Verweerder heeft tijdens de hoorzitting verklaard dat hij geen referentieobjecten in het rapport heeft opgenomen maar dat hij de waarde op intuïtieve wijze heeft vastgesteld. Er waren volgens verweerder geen vergelijkbare objecten te vinden. In het rapport zijn dan ook geen referentie-objecten opgenomen.

Het Tuchtcollege oordeelt hierover dat referentieobjecten niet in taxatierapporten mogen ontbreken. Als er geen geschikte vergelijkbare objecten in de directe omgeving zijn, dan dient de taxateur te onderbouwen waarom deze er niet zijn en breder te zoeken, bijvoorbeeld in omliggende gemeenten of terug in de tijd. Door op intuïtieve wijze een prijs te hanteren, zonder deze bijvoorbeeld te kunnen onderbouwen door feitelijke transacties, is de waarde van het object op niet geoorloofde wijze, namelijk subjectief, bepaald.

Verder blijkt uit het rapport niet hoe verweerder is gekomen tot zijn oordeel over de uitleg van het bestaande bestemmingsplan, de huidige bebouwingmogelijkheden en de mogelijk voorgenomen wijzigingen van het plan. Ook heeft verweerder onvoldoende beschreven wat hij met het Waterschap heeft besproken en hoe verweerder is gekomen tot de vastgestelde gebruikswaarde van de grond van het Waterschap. Ook een passage over deze punten mag in het taxatierapport niet ontbreken.

Tijdens de hoorzitting heeft verweerder weliswaar op een aantal punten duidelijkheid verschaft (bijvoorbeeld over het met het Waterschap gevoerde overleg) en gemotiveerd hoe hij tot bepaalde oordelen in zijn rapport is gekomen, maar dit had op voor klagers controleerbare wijze in het rapport zelf moeten zijn opgenomen.

Het Tuchtcollege volgt verweerder niet in zijn stelling dat er onduidelijkheid was over de toepasselijkheid van de NRVT-regels op rapporten als het onderhavige. Het rapport is van 31 juli 2018 en de eerste NRVT-regels, waarin duidelijk is omschreven waaraan een professionele taxatiedienst (waaronder ook het hier ter beoordeling staande rapport) moet voldoen, dateren al vanaf november 2015. Het gegeven dat het taxatierapport van verweerder is uitgebracht in het kader van een gerechtelijke procedure en dat hij diende uit te gaan van de vragen en instructies van de rechtbank, maakt dat sprake is van een wettelijke taxatie. Ook bij een dergelijke taxatie is een register taxateur echter onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Verder mag hij bij een wettelijke taxatie alleen van de NRVT reglementen en de internationale standaarden afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een professionele taxatiedienst onverkort worden gevolgd.

Het is het Tuchtcollege tot slot niet gebleken dat verweerder zich partijdig heeft opgesteld. De enkele omstandigheid dat verweerder en de zus van klager lid zijn van hetzelfde broodfonds is, is gelet op de aard van het broodfonds en de door verweerder beschreven onderlinge contacten tussen de leden, onvoldoende om partijdigheid of de schijn daarvan aan te nemen.

Gelet op het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht gegrond is.

Aan verweerder zal de maatregel van berisping worden opgelegd.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING;

Deze uitspraak is gewezen op 30 januari 2020 door het Tuchtcollege NRVT