

Dossiernummer: 20191025

Datum: 25 februari 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de Gemeente A,

te [plaats],

klaagster,

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 25 oktober 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 december 2019.

Tijdens de hoorzitting van 4 februari 2020 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 de heer C;
- verweerder is door een probleem met de uitnodiging niet verschenen.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 9 oktober 2019 opgestelde taxatieverslag met betrekking tot de waardering van een perceel gelegen aan de [perceel Gemeente].

Klaagster heeft een strook gemeentegrond te koop aangeboden aan een naast het perceel gelegen garagebedrijf van een zekere heer D. Dat bedrijf kon zich niet vinden in het taxatierapport dat hiervoor in opdracht van klaagster was opgesteld. Vervolgens heeft de heer D een contrataxatie laten uitvoeren door verweerder. In het door verweerder opgestelde taxatieverslag wordt de marktwaarde op nihil gesteld. Klaagster stelt dat de feitelijke onderbouwing hiervoor ontbreekt.

Ook stelt klaagster dat verweerder niet geregistreerd is in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, terwijl het gaat om grond op een bedrijventerrein. Door het taxatieverslag van verweerder wordt de onderhandelingspositie van klaagster aangetast. Verweerder heeft hiermee onprofessioneel en niet integer opgetreden.

3. Het verweer

Verweerder heeft aangegeven dat hij zijns inziens alleen een verantwoordelijkheid heeft richting zijn opdrachtgever. Tegenover zijn opdrachtgever heeft verweerder duidelijk gemaakt dat hij officieel geen bedrijfsmatige taxaties kan uitvoeren en daarom alleen zijn bevindingen en mening kan geven.

Verweerder geeft aan dat het achteraf niet juist is geweest dat hij zijn verslaglegging heeft gedaan onder de term taxatieverslag. Het spijt hem dat hij deze term heeft gebruikt.

Hij is het niet eens met de stelling dat de onderhandelingspositie van klagster is aangetast. Klagster zelf heeft een taxatierapport laten maken met een waarde van € 125,00 per m², maar deze is – aldus verweerder – door klagster ingetrokken.

Verder wijst verweerder erop dat hij de waarde weliswaar op nihil heeft gesteld, mede omdat er geen referenties zijn, maar hij heeft ook een aanbeveling gedaan met een grondwaarde van € 62,50 per m² en de uitleg hoe deze tot stand is gekomen. Volgens verweerder zouden beide bedragen een uitgangspunt kunnen zijn voor partijen om tot overeenstemming te komen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 4 februari 2020 gehouden hoorzitting is de klacht met klagster besproken. Verweerder was hierbij niet aanwezig. Verweerder heeft telefonisch aangegeven dat hij de uitnodiging voor de hoorzitting niet heeft ontvangen. Het secretariaat heeft de uitnodiging verzonden naar hetzelfde mailadres waarnaar de ontvangstbevestiging en het verzoek om verweer gestuurd is. Aangezien verweerder vervolgens gereageerd heeft op deze mail door het indienen van een verweerschrift, kan het Tuchtcollege niet vaststellen dat er een onjuist mailadres van verweerder is gebruikt.

Verweerder heeft telefonisch laten weten geen bezwaar te hebben tegen de mondelinge behandeling buiten zijn aanwezigheid, mits er één opmerking zou worden toegevoegd aan zijn verweer. Die opmerking is opgenomen in het verslag van de hoorzitting.

Van de hoorzitting 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 het bestreden taxatieverslag geregistreerd was als Register-Taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, in de Kamer Wonen.

De stelling van verweerder dat alleen zijn opdrachtgever een klacht tegen hem zou kunnen indienen, kan niet worden gevolgd, nu elke belanghebbende een klacht kan indienen op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak. Klagster is als eigenares van het perceel aan te merken als belanghebbende.

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.

Klaagster is 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 Tuchtcollege stelt vast - zoals hiervoor al overwogen – dat sprake is van een professionele taxatiedienst.

Verweerder is door zijn opdrachtgever gevraagd een waardering af te geven van een perceel en heeft zijn rapportage opgenomen in een taxatieverslag, waarin hij zichzelf aanduidt als taxateur en zijn bedrijf als taxatiebedrijf.

In het verslag zijn voorts termen opgenomen als waardepeildatum, doel van de taxatie, de waarderingsgrondslag en wordt een oordeel gegeven over de waarde van het perceel onder het kopje WAARDERING. Daarmee is sprake van een professionele taxatiedienst waarop de regels van NRVT onverkort van toepassing zijn.

In en bij het taxatieverslag, dat in totaal uit twee A-4tjes bestaat, ontbreekt een onderbouwing van deze waardering. Er zijn geen referentie-objecten opgenomen en een berekening ontbreekt. Evenmin is gebruik gemaakt van een modelrapportage, waardoor veel essentiële informatie, zoals informatie uit het kadaster en het bestemmingsplan, ontbreekt. Hierdoor blijven klaagster en de opdrachtgever in het ongewisse over de onderbouwing van de waardering van verweerder.

Dat verweerder achteraf heeft onderkend dat hij de term taxatieverslag niet had mogen gebruiken, maakt voor het Tuchtcollege geen verschil. Ook zonder de term taxatieverslag is het stuk gezien de inhoud aan te merken als een professionele taxatiedienst die dient te voldoen aan de geldende regels.

Verweerder had een taxatierapport volgens de NRVT-regels moeten maken met referenties. Als er geen goede vergelijkingsobjecten voorhanden waren had verweerder breder moeten zoeken in de omgeving dan wel in tijd om deze te vinden en met de verschillen met het onderhavige perceel rekening kunnen houden. Het rapport zoals dat nu voorligt is aan te merken als een verkorte taxatie en voldoet niet aan de NRVT-regels. Het Tuchtcollege heeft zich hierover al meerdere malen uitgesproken, onder meer in de uitspraak van 18 juli 2019 (20190329).

Omtrent het klachtonderdeel dat verweerder niet is ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, overweegt het Tuchtcollege als volgt. Het Tuchtcollege heeft in andere uitspraken al meermalen overwogen dat er geen algemene regel is dat een geregistreerd taxateur zich altijd dient te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin deze is geregistreerd (zie onder meer de uitspraken van 13 september 2018, 20180517 en 25 juli 2018, 20180115). Het is echter wel aan de Register-Taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te bepalen of hij hiervoor de vereiste vakbekwaamheid en kennis bezit. Verweerder is hierop niet ingegaan in zijn taxatieverslag. Dat zijn opdrachtgever hiervan op te hoogte was, zoals verweerder in zijn verweerschrift stelt, doet daar niet aan af. Het taxatierapport is niet alleen van belang voor de opdrachtgever. Aan een taxatierapport moet in het maatschappelijk verkeer vertrouwen kunnen worden ontleend, zodat dergelijke informatie onderdeel dient te zijn van het rapport.

Verweerder heeft, gelet op het hiervoor overwogene, onvoldoende zorgvuldig en transparant gehandeld. De omstandigheid dat, zoals verweerder aanvoert, de opdrachtgever wel tevreden was met de taxatie, hetgeen overigens niet nader is onderbouwd, ontslaat een Register-Taxateur niet van de verplichting om een waardering te onderbouwen conform de geldende regels.

Gelet op het voorgaande is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht gegrond dient te worden verklaard. Het Tuchtcollege Acht de maatregel van waarschuwing in dit geval passend en geboden.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt aan verweerders de maatregel van WAARSCHUWING op;

Deze uitspraak is gewezen op 25 februari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.