

Dossiernummer: 20200301

Datum: 7 september 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2,

wonende te [plaats],

klagers,

tegen:

B1, B2 en B3.

Register-Taxateurs,

gevestigd te [plaatsen],

verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 1 maart 2020 met bijlagen;
- de verweerschriften van 15 en 28 april en 12 mei 2020.

Tijdens de hoorzitting van 3 juli 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden, waarbij de klacht met partijen is besproken. Daarbij waren namens partijen aanwezig:

- klagers, in persoon;
- verweerders, in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

In de nabijheid van de woonboerderij van klagers is een tracé van de provinciale weg N[nummer] gepland. De provincie [naam] is uit coulance bereid om de woning te kopen tegen marktwaarde. De provincie heeft opdracht gegeven voor een taxatierapport en heeft op grond daarvan een bod gedaan.

Het taxatierapport van 19 augustus 2019 is opgemaakt door taxateur B 1 in samenwerking met taxateur B 2. Klagers stellen dat het taxatierapport niet voldoet aan de criteria van onafhankelijkheid en zorgvuldigheid.

Klagers hebben hun zorgen geuit bij de provincie, waarna in februari 2020 een gesprek heeft plaatsgevonden met taxateur B 3. In het gesprek wordt erkend dat er fouten zijn gemaakt en dat een aangepast taxatierapport kan worden opgemaakt.

In de brief aan de provincie, die als bijlage bij de klacht gevoegd is, geven klagers een opsomming van de gemaakte fouten. Zo wordt gesproken over twee woningen, terwijl het één woning betreft. Er wordt gesproken over oude dakpannen, terwijl die in 1993 vernieuwd zijn. Alle kozijnen zijn van hardhout en voorzien van dubbel glas (niet deels); de schuur is gebouwd in 2010 en niet in 1875, ten onrechte staat vermeld dat de woning voorzien is van een gasaansluiting etc. Daarnaast worden klagers in het rapport meermalen aangeduid als opdrachtgevers, terwijl de provincie de opdrachtgever is. Ook is een deel van de achtertuin van 742 m² (perceel [nummer]) niet meegenomen bij de taxatie.

Klagers formuleren 3 klachtonderdelen:

1. Taxateur B 2 heeft in het taxatierapport verklaard dat hij:

‘in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever’ en ‘geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever’.

Dat is volgens klagers onjuist en niet oprecht omdat de taxateur als onderhandelaar werkt voor de provincie bij de verwerving van huisnummers 3 en 6. Klagers wonen op nummer 5.

2. De taxateurs B 1 en B 2 hebben in opdracht van de provincie huisnummers 5, 4a en 4 getaxeerd. Dat betekent volgens klagers dat ook taxateur B 1 op de hoogte was van de onjuistheid van de verklaring van B 2.

3. Taxateur B 3 was op de hoogte van de opdrachten van de provincie aan de taxateurs B 1 en B 2, en in het gesprek dat klagers bij de provincie hadden heeft hij verklaard van mening te zijn dat een en ander niet in strijd is met de regels van NRVT. Daarmee handelt taxateur B 3 volgens klagers in strijd met de gedrags- en beroepsregels van NRVT.

3. De verweren

Taxateur B 1 wijst de tegen hem gerichte klacht af. Hij licht toe dat de provincie een nieuwe weg aanlegt in de directe omgeving van het perceel van klagers. De woning wordt niet rechtstreeks geraakt, zodat er geen noodzaak bestaat voor de provincie om het perceel aan te kopen. Uit coulance was de provincie bereid om een bod uit te brengen. Daarvoor is vanuit de provincie de opdracht voor een taxatierapport verstrekt aan twee taxateurs. Na het uitbrengen van het taxatierapport heeft een gesprek plaatsgevonden tussen klagers en de provincie. Taxateur B 1 geeft aan dat onderhavige taxatie zijn eerste opdracht voor de provincie was. Op het moment dat hij de opdracht aanvaardde, wist hij nog niet wie de taxateur zou zijn met wie hij zou taxeren. Hij heeft niet eerder gewerkt met taxateur B 2 en wist niet van diens overige werkzaamheden voor de provincie.

Daarnaast is er volgens taxateur B 1 geen sprake van werkzaamheden die tot een structureel deel van de omzet hebben geleid, de omzet ligt ver onder de grens van 25% die de NRVT-regels stellen. Taxateur B 1 stelt dat hij in de omgeving van de woning van klagers geen andere werkzaamheden heeft uitgevoerd. Vanuit de provincie is er geen enkele bemoeienis geweest bij de taxatie. De waarde is objectief tot stand gekomen en er is geen enkel belang bij een afwijkende waarde. Het enkele feit dat hij meerdere opdrachten voor de provincie heeft uitgevoerd, is geen schending van de gedrags- en beroepsregels. Verdere onderbouwing hiervan ontbreekt volgens taxateur B 1.

Taxateur B 2 licht toe dat hij in opdracht van de provincie een gecombineerd advies- en grondverwervingstraject in verband met de N[nummer] verzorgt. Dit betreft het aankopen van

objecten in de omgeving van de [straat] op basis van een volledige schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet. Taxateur B 2 heeft hierbij de rol van grondverwerver.

Daarnaast heeft de provincie hem verzocht een marktwaardetaxatie te verrichten voor een aantal panden aan de [straat] vanwege mogelijke aankoop uit coulance. Deze opdracht diende te worden uitgevoerd samen met taxateur B 1. De provincie verricht hiervoor zelf het onderhandelingstraject.

Taxateur B 2 is op geen enkele wijze eerder betrokken geweest bij het object. Hij heeft zich er op voorhand van vergewist of hij de opdracht zou mogen uitvoeren en heeft op basis van het NRVT reglement geen bezwaren ervaren. Het verrichten van werkzaamheden in de omgeving van de woning van klagers is volgens taxateur B 2 geen verhindering om objectief de marktwaarde vast kunnen stellen van objecten buiten het aankoopgebied van de N[nummer]. Hij wordt gesterkt in deze opvatting door het antwoord van NRVT op de mail van taxateur B 3, waarin NRVT aangeeft dat er geen bezwaar is om de opdracht uit te voeren. Vanuit de provincie is er geen enkele bemoeienis geweest met de taxatie of de vaststelling van de waarde. De opdrachtgever is gebaat bij een objectieve waardering en ook voor taxateur B 2 was er geen enkel belang bij een afwijkende waarde. Er is volgens hem geen sprake van een (schijn van) belangenverstrengeling.

Taxateur B 3 stelt dat hij niet betrokken was bij de verstrekking van de opdracht vanuit de provincie. Daarna heeft een gesprek plaatsgevonden tussen klagers en de provincie, waarbij de objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateur B 2 aan de orde is geweest. De provincie heeft daarna per brief bevestigd dat taxateur B 2 objectief en onafhankelijk heeft gehandeld en er geen sprake is geweest van strijd met de NRVT-regels.

Taxateur B 3 treedt op als grondverwerver voor de provincie. Hij was niet betrokken bij de taxatie en is niet de opdrachtgever, zodat de klacht tegen hem niet-ontvankelijk zou moeten worden verklaard. Zowel B 2 als B 3 verrichten voor meerdere dossiers werkzaamheden voor de provincie. Dat doet niet af aan de objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateurs. Zij zijn anders dan bij de taxatie niet betrokken bij het dossier van klagers en hun werkzaamheden voor de provincie maken geen structureel deel uit van hun omzet. Hij heeft na het gesprek met klagers de kwestie in neutrale bewoordingen aan NRVT voorgelegd, waarna NRVT een dag later meldde dat er geen bezwaar was om de opdracht te aanvaarden.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 (hierna: RGB).

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van de gedragingen ingeschreven waren als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een object waarvan klagers eigenaar zijn, zijn zij aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders B 1 en B 2, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders geregistreerd zijn 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.

De klacht gericht tegen taxateur B 3 heeft geen betrekking op gedragingen gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Taxateur B 3 is wel geregistreerd als Register-Taxateur. Artikel 2 van het RGB bepaalt dat de fundamentele beginselen onverkort van toepassing zijn op alle werkzaamheden van de taxateur. De gedragingen van verweerder vallen daarmee binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht, zij het dat de gedragingen van B 3 alleen getoetst kunnen worden aan de artikelen 2 en 8 van het RGB.

Klagers zijn daarom ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd om de klacht te behandelen.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Op grond van de NRVT-regelgeving dient een Register-Taxateur zich te houden aan de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Beroeps- en Gedragsregels.

Het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie is uitgewerkt in artikel 12.1 van het RGB. Dit artikel bepaalt dat de Register-Taxateur de Professionele Taxatiedienst nauwgezet, grondig en tijdig dient uit te voeren.

Klagers hebben gesteld dat het taxatierapport niet voldoet aan het vereiste van zorgvuldigheid. Zij hebben in hun klacht gewezen op een brief aan de provincie met daarin een lijst met onjuistheden in het rapport.

Het Tuchtcollege kan klagers hierin volgen. Uit het feit dat verweerders B 1 en B 2 hebben aangegeven dat zij bereid zijn het taxatierapport aan te passen, onder meer omdat gebleken is dat een perceel hierbij buiten beschouwing is gebleven, volgt dat het taxatierapport niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen. Daarnaast heeft het Tuchtcollege geconstateerd dat in het taxatierapport – zoals klagers terecht hebben gesteld – meermalen een onjuiste opdrachtgever is vermeld. Het Tuchtcollege laat voor het overige in het midden of de andere feitelijke onjuistheden terecht door klagers zijn aangevoerd. Klagers hebben namelijk aangegeven dat de onafhankelijkheid van verweerders voor hen het belangrijkste punt is. Het Tuchtcollege zal daarom het voorgaande niet als zelfstandig oordeel aan de uitspraak ten grondslag leggen.

Het beginsel van integriteit bepaalt dat de Register-Taxateur ervoor dient te zorgen dat hij te allen tijde integer handelt. Onder integer handelen wordt in ieder geval verstaan het vermijden van de schijn van belangenverstrengeling (artikel 10.2 van het RGB). Ten aanzien van het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid is bepaald (artikel 11.3 van het RGB) dat de Register-Taxateur vermijdt dat bij het verrichten van de Professionele Taxatiedienst sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

In het taxatierapport, onder 'verklaringen taxateur', verklaren taxateurs B 1 en B 2 dat er geen enkele gebondenheid bestaat met de opdrachtgever. Het Tuchtcollege stelt vast dat taxateur B 2 ten tijde van de taxatie betrokken was bij meerdere andere opdrachten van de provincie, te weten circa 15 grondverwervingsprojecten in verband met het tracé N[nummer].

In de omschrijving van het doel van het taxatierapport wordt expliciet verwezen naar de aanleg van de N[nummer]. De verklaring in het taxatierapport dat er geen enkele verbondenheid bestond tussen de taxateur en de opdrachtgever, is op grond van het voorgaande niet juist.

Er was sprake van een contractuele relatie tussen opdrachtgever en de taxateur, die toegelicht had moeten worden in het taxatierapport. Door dit gegeven weg te laten in het taxatierapport, voldoet het taxatierapport niet aan het beginsel van transparantie.

De taxateurs hebben verklaard dat er geen sprake is van een substantiële omzet van de taxateurs bij de provincie en dat er geen beïnvloeding is geweest door de provincie. Door echter in het taxatierapport de banden met de provincie niet te vermelden, waarna klagers van hun burens moesten horen dat de taxateur ook bij grondverwerving door de provincie betrokken was, is de indruk gewekt dat er iets te verbergen was. Deze schijn van het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit had voorkomen moeten worden. De afweging die taxateur B 2 heeft gemaakt om te beoordelen of het hem vrij stond deze opdracht te aanvaarden, had in het taxatierapport moeten worden opgenomen. In plaats daarvan zijn – onjuiste - standaardverklaringen opgenomen.

De klacht dat sprake is van de schijn van onvoldoende onafhankelijkheid en objectiviteit, is daarom gegrond ten aanzien van taxateur B 2.

Dat taxateur B 1 op de hoogte is geweest van de andere opdrachten van B 2 ten tijde van het opstellen van het taxatierapport, is voor het Tuchtcollege onvoldoende komen vast te staan. Daarom wordt de klacht gericht tegen taxateur B 1 ongegrond geacht.

Taxateur B 3 is door klagers geconfronteerd met hun gerezen twijfels naar aanleiding van de combinatie van opdrachten aan taxateur B 2. In reactie daarop heeft taxateur B 3 terwijl de opdracht al was uitgevoerd en de klagers hun bezwaren al hadden geuit, de situatie als algemene vraag voorgelegd aan NRVT. Deze poging van taxateur B 3 om kennelijk de uitvoerende taxateurs te steunen in de klacht zoals geuit door klagers, acht het Tuchtcollege in strijd met het professioneel handelen dat van een Register-Taxateur mag worden verwacht. Ook wijst het Tuchtcollege erop dat in de vraag aan NRVT de kernvraag niet is benoemd, namelijk dat het ging om een opdracht voor een taxatierapport aan een taxateur die ook betrokken was bij een aantal opdrachten voor grondverwerving voor hetzelfde tracé. In plaats daarvan is aangegeven dat het ging om een 'losstaande taxatie' terwijl in het taxatierapport expliciet wordt aangegeven dat deze wordt uitgevoerd vanwege de aanleg van de N[nummer].

De klacht dat sprake is van de schijn van onvoldoende onafhankelijkheid en objectiviteit, is daarom gegrond ten aanzien van taxateur B 3.

Gelet op het voorgaande komt het Tuchtcollege tot gegrondverklaring van de klacht ten aanzien van taxateurs B 2 en B 3. Gezien de aard en de ernst van de schending van het genoemd fundamentele beginsel acht het Tuchtcollege voor taxateur B 2 – nu deze een PTD heeft uitgevoerd - een berisping een passende maatregel en voor taxateur B 3 een waarschuwing.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gericht tegen taxateur B 1 ONGEGROND;

VERKLAART de klacht gericht tegen taxateur B 2 GEGROND en legt aan de Register-Taxateur de maatregel BERISPING op;

VERKLAART de klacht gericht tegen taxateur B 3 GEGROND en legt aan de Register-Taxateur de maatregel WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 7 september 2020 door het Tuchtcollege NRVT.

secretaris

voorzitter