

Dossiernummer: 201110

Datum: 17 maart 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A, namens mevrouw A1, mevrouw A2 en de heer A3,

wonende te [plaats]

klager,

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 10 november 2020;
- de klacht (2^{de} versie) van 20 november 2020, met bijlagen;
- de aanvulling van de klacht (3^{de} versie) van 28 november 2020, met bijlagen
- uitstel van verweer van 8 januari 2021
- de reactie van verweerder op de klacht van 19, 21 en 22 januari 2021;
- de pleitnota van klager van 26 februari 2021.

Tijdens de hoorzitting van 26 februari 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer A, klager en de heer C, toehoorder;
- de heer B, verweerder (ook: de taxateur).

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport met betrekking tot de woning en loods gelegen aan de [adres]. De woning is in eigendom bij A1, A2 en A3; de loods is in eigendom bij mevrouw A1 en mevrouw C.

Opdrachtgever voor de taxatie is de heer E. De eigenaren zijn geconfronteerd met het onderhavige taxatierapport in verband met de afwikkeling van de nalatenschap van de heer F, hun stiefvader. De (biologische) zoon van erflater eist nu zijn wettelijk erfdeel op. De eigenaren zijn niet geïnformeerd over de opdracht of opmaak van het rapport en ook zijn zij niet bevraagd of geïnformeerd over een eventuele inspectie.

Afgezien van het feit dat klager van mening is dat het rapport vol staat met fouten en onwaarheden:

1. heeft er geen inspectie plaatsgevonden terwijl uit het rapport niet duidelijk blijkt dat het een geveltaxatie betreft;
2. is de marktwaarde niet op basis van de gebruikelijke taxatiemethode onderbouwd met referenties, maar op basis van de vervangingswaarde vastgesteld.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat het rapport van inferieure kwaliteit is en dat verweerder niet integer heeft gehandeld. Verweerder heeft zich kortom niet gehouden aan de regelgeving van NRVT. Klager verzoekt het Tuchtcollege verweerder een tuchtrechtelijke maatregel op te leggen en het rapport te vernietigen

3. Het verweer

Verweerder heeft opdracht gekregen van de heer E, stiefvader van de heer F2, zoon van de heer F om het object te taxeren met als doel de waarde van de onroerende zaak vast te stellen in het kader van de afwikkeling van een nalatenschap.

Verweerder is ter plaatse geweest; heeft de zaak overwogen en nader onderzoek gedaan. Vervolgens heeft hij geconcludeerd dat hij een geveltaxatie kon uitbrengen. Verweerder heeft deze opdracht uitgevoerd volgens de geldende NRVT-regelgeving. De stelling dat hij de waarde wil opkloppen is onterecht en ingegeven door de persoonlijke wens van klager om niet uit te willen keren aan de (biologische) zoon van de erflater.

4. 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.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie-werkzaamheden als Register-Taxateur stond geregistreerd in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed; de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als vertegenwoordiger van de eigenaar van een deel van het object waar het rapport van verweerder betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als Register-Taxateur en een klacht is ingediend 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.

Klager 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 voorop dat hij de door verweerder uitgevoerde waardering slechts marginaal kan toetsen. Dit betekent dat het Tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde hoger is uitgekomen dan bij een andere taxateur maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

In de onderhavige zaak heeft verweerder een verzoek ontvangen om de marktwaarde van een onroerende zaak vast te stellen, wetende dat deze onroerende zaak onderdeel uitmaakte van een nalatenschap waarover terzake de afwikkeling daarvan, onenigheid bestond. Verweerder heeft hierbij een geveltaxatie uitgevoerd.

Gezien zijn kennis van het achterliggende conflict had het op de weg van verweerder gelegen zich bij klager te melden en klager te verzoeken om een (persoonlijke) inspectie te mogen verrichten. Nu verweerder onvoldoende heeft kunnen motiveren waarom hij dit heeft nagelaten en bij voorbaat, zonder dit te verifiëren, ervan uit is gegaan dat een dergelijke inspectie niet mogelijk was, is hij tekortgeschoten in zijn beroepsuitoefening.

In een geval als het onderhavige wordt van verweerder verwacht dat hij zich van een dergelijke achtergrond rekenschap geeft en wordt van hem een verregaand zelfstandig handelen verwacht. Nu verweerder wist c.q. had kunnen weten dat sprake was van een onderliggend conflict en dat het rapport mogelijk zou worden ingebracht in een juridische procedure, had verweerder zich terdege bewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan een dergelijk rapport zou worden ontleend. Dit maatschappelijk vertrouwen heeft verweerder door zijn handelen geschonden en hiermee het aanzien van de beroepsgroep geschaad.

Voor het vaststellen van de marktwaarde kan door een taxateur gebruikt worden gemaakt van verschillende taxatiemethodieken. Verweerder heeft in deze gekozen voor de vervangingswaardemethodiek. Niet duidelijk is geworden wat hiervan de achterliggende gedachte is geweest. Het door verweerder gebruikte argument dat geen objecten voorhanden waren om te kunnen vergelijken is door verweerder onvoldoende onderbouwd en wordt bovendien tegengesproken door het door klager overgelegde rapport van taxateur G dat een maand eerder is opgemaakt. Daarin zijn wel referentie-objecten opgenomen.

Dat sprake is geweest van een door verweerder schenden van de integriteitsregels is door klager onvoldoende aannemelijk gemaakt.

Klager heeft voorts nog aangegeven een schadevergoeding te wensen. Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak is het Tuchtcollege niet bevoegd hierover te oordelen.

Gelet op al het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen. De klacht zal dan ook gegrond worden verklaard. Aan verweerder zal, gelet daarop en gelet op de aard en de ernst van de gedragingen, alsmede de opeenstapeling van klachtwaardige feiten, de maatregel van berisping worden opgelegd.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt de MAATREGEL van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 17 maart 2021 door het Tuchtcollege NRVT.