

Dossiernummer: 20200820

Datum: 26 maart 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1,

A2,

A3,

allen 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 20 augustus 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 september 2020, met bijlagen;
- reactie van klagers op het verweerschrift van 13 oktober 2020, met bijlagen;
- aanvullende reactie van klagers op het verweerschrift van 23 oktober 2020, met bijlagen;
- reactie van verweerder van 16 november 2020.

Tijdens de hoorzitting van 29 januari 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A1, A2 en A3, klagers;
- B RT, 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 in opdracht van de gemeente C (hierna opdrachtgever) opgestelde taxatierapport met betrekking tot de objecten [straat] 4, 6 en 8 te [plaats], welke in eigendom zijn bij de respectievelijke hierboven genoemde klagers. Het definitieve taxatierapport van 14 februari 2020 werd voorafgegaan door een conceptrapport van 13 december 2019. Doelstelling van de taxatie is het vaststellen van de waardevermindering van de objecten, veroorzaakt door de directe gevolgen van een grondwaterverontreiniging.

Het rapport is opgesteld in vervolg op een vaststellingsovereenkomst tussen opdrachtgever en klagers, die in gezamenlijk overleg de opdrachtschrijving hebben geformuleerd.

Klagers voeren aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. De klacht van klagers is op te splitsen in een drietal onderdelen:

- 1) Verweerder heeft de opdrachtschrijving, zoals deze door klagers en opdrachtgever gezamenlijk was geformuleerd naar aanleiding van een vaststellingsovereenkomst, gewijzigd. De bedoeling was dat het taxatierapport:
 - (a) inzicht gaf in de marktwaarde van de drie woningen op de waardepeildatum 17 mei 2019 rekening houdend met de *directe* gevolgen van de aanwezige grondwaterverontreiniging;
 - (b) de mogelijke waardevermindering van de woningen door *indirecte* gevolgen van de grondwaterverontreiniging buiten beschouwing zou laten en deze niet zou betrekken bij de berekening van deze waardevermindering.

Verweerder heeft zich niet aan deze opdracht gehouden.

- 2) De werkwijze van verweerder. Verweerder heeft een conceptrapport gepresenteerd naar aanleiding waarvan klagers diverse vragen en opmerkingen hadden. Verweerder heeft hier niet (tussentijds) op gereageerd. Klagers zijn door het definitieve rapport totaal verrast, omdat daar ineens allerlei nieuwe zaken in stonden, zoals de waardevermindering als gevolg van indirecte gevolgen.
- 3) De integriteit van verweerder (artikelen 6.1, 10.1 en 10.2, 11.1 en 11.3 RGB): verweerder heeft zich volgens klagers te veel laten beïnvloeden door zijn opdrachtgever, zoals onder meer blijkt uit het eenzijdig wijzigen van de opdracht en het achterhouden van belangrijke informatie.

3. Het verweer

Verweerder is van mening dat:

- 1) de opdracht te allen tijde gelijk is gebleven. Als achteraf al onduidelijkheid bestaat over de (formulering van de) opdracht, dan ligt dat aan de uitleg van de vaststellingsovereenkomst die hem niet bekend was. Dit is een zaak tussen klagers en opdrachtgever (gemeente);
- 2) er geen sprake is geweest van fouten in het gevolgde proces en dat hij zich keurig aan de opdracht heeft gehouden. Er zou een conceptversie worden opgesteld; partijen zouden vier weken de gelegenheid krijgen om te reageren en vervolgens zou het rapport definitief worden gemaakt. Alle mails in dit proces zijn door hem (zo uitgebreid mogelijk) beantwoord en verweerder heeft zeker geen informatie achtergehouden;
- 3) hij zich heeft gehouden aan alle fundamentele beginselen. De rapportage is door hem objectief en onafhankelijk uitgevoerd. Het rapport is zorgvuldig tot stand gekomen en hij is niet door ongepaste beïnvloeding tot een schatting van de waarde gekomen. Er was geen sprake van een dubbele agenda of belangenverstrengeling. Hij is van mening te allen tijde integer te hebben gehandeld.

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 de gedraging als Register-Taxateur stond geregistreerd in de Kamer WOZ en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaars van de objecten waar het rapport van verweerder betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbenden.

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.

Klagers 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 stelt voorop dat zij de door verweerder uitgevoerde waardering slechts marginaal kan toetsen. Dit betekent dat het Tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of hij bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mochten worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte waarden c.q. waardevermindering anders zijn of lager zijn uitgekomen dan door klagers verwacht, maakt nog niet dat de getaxeerde waarden c.q. waardevermindering onjuist tot stand zijn gekomen.

De door klagers ingediende klacht heeft betrekking op het door verweerder in opdracht van de gemeente C (hierna opdrachtgever) opgestelde taxatierapport met betrekking tot de objecten [straat] 4, 6 en 8 te [plaats]. Het definitieve taxatierapport van 14 februari 2020 werd voorafgegaan door een conceptrapport van 13 december 2019. Doelstelling van de taxatie was het taxeren van de waardevermindering van de objecten die is veroorzaakt door de directe gevolgen van een grondwaterverontreiniging. Verweerder heeft het rapport opgesteld in vervolg op een vaststellingsovereenkomst tussen opdrachtgever en klagers. Klagers en opdrachtgever hebben gezamenlijk de opdrachtschrijving geformuleerd.

Klagers menen dat de taxateur gedurende het proces van taxatie (tussentijds) de opdracht heeft gewijzigd, maar uit de gedingstukken en hetgeen ter zitting is besproken is dat het Tuchtcollege niet gebleken. Wel is duidelijk dat klagers en de taxateur verschillende interpretaties van de opdracht hanteren, waarbij het Tuchtcollege niet zonder meer heeft kunnen vaststellen dat de uitleg van de taxateur onjuist zou zijn. Tevens voert de taxateur op zich terecht aan dat de uitleg van de vaststellingsovereenkomst waarop de opdracht is gebaseerd, primair een kwestie is tussen de gemeente C en klagers als de daarbij betrokken partijen. In zoverre treffen de klachten jegen verweerder geen doel.

Voorts overweegt het Tuchtcollege dat een Register-Taxateur, conform artikel 11.1 van de RGB, een opdracht alleen dient te aanvaarden of uit te voeren als hij autonoom en zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde van een object kan komen. Artikel 11.3 van de RGB bepaalt dat de Register-Taxateur dient te vermijden dat bij het verrichten van een PTD sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit. Van een onafhankelijk en onpartijdig optredende Register-Taxateur wordt verwacht dat hij bedreigingen wegneemt die deze positie in gevaar kunnen brengen. Ook moet een Register-Taxateur ervoor waken dat hij te allen tijde integer handelt. Daaronder wordt in ieder geval verstaan het vermijden van de schijn van belangenverstremgeling (artikel 10.2 van het RGB).

In het onderhavige geval is de taxatie uitgevoerd in opdracht van een opdrachtgever (de gemeente) ter uitvoering van een vaststellingsovereenkomst. Ondanks dat verweerder niet op de hoogte was van de inhoud van die overeenkomst, wist hij dat het taxatierapport voor partijen bindend zou zijn en dat de gevolgen hiervan voor klagers groot zouden zijn, zeker gezien de hoogte van de in het taxatierapport opgenomen bedragen. Als professioneel taxateur had verweerder zich terdege bewust moeten zijn van

de belangen van klagers en had hij, zeker nu het om particulieren ging, al het nodige moeten doen om onduidelijkheden en onzekerheden te voorkomen.

Dit betekent dat het definitieve rapport geen verrassing mocht zijn voor klagers en dat het definitieve rapport niet, zonder dat de reacties op het concept-rapport daartoe aanleiding gaven, inhoudelijk op diverse relevante onderdelen mocht afwijken van het conceptrapport. Het door verweerder opgestelde definitieve taxatierapport is veel uitgebreider dan zijn conceptrapport en met name is daarin ineens wel de waardevermindering als gevolg van indirecte gevolgen van de grondwaterverontreiniging opgenomen. De stelling van verweerder dat hij de waardevermindering als gevolg van indirecte gevolgen niet in het conceptrapport had vermeld om geen 'onrust' te veroorzaken bij klagers, kan daarvoor niet als voldoende excuus gelden.

Verder hebben klagers aan verweerder voldoende duidelijk gemaakt dat zij zich zorgen maakten naar aanleiding van het conceptrapport. Van een professioneel handelend taxateur mag worden verwacht dat hij hier zorgvuldig mee om gaat. Het had op de weg van verweerder gelegen om de twijfels bij klagers weg te nemen, bijvoorbeeld door het inlassen van een gezamenlijk overleg of een tweede ronde van schriftelijk commentaar op het conceptrapport. Door dit na te laten en het definitieve rapport desondanks toe te zenden (ook al was dit oorspronkelijk wellicht zo overeengekomen), heeft verweerder gehandeld in strijd met hetgeen van een professioneel handelend taxateur mag worden verwacht. Tevens heeft daardoor bij klagers de schijn kunnen ontstaan dat verweerder mogelijk de aan hem verstrekte opdracht niet voldoende onafhankelijk en objectief heeft uitgevoerd.

Gelet op het voorgaande treffen de klachten van klagers (gedeeltelijk) doel en behoeven zij geen verdere bespreking. Vanwege de aard en de ernst van de schending van de hiervoor vermelde fundamentele beginselen, alsmede vanwege het feit dat verweerder ter zitting geen blijk heeft gegeven van voldoende inzicht in de consequenties van zijn handelen, dat schadelijk is voor het maatschappelijk vertrouwen in de taxatiebranche, acht het Tuchtcollege een berisping in dit geval de enig passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt als MAATREGEL een BERISPING op

Deze uitspraak is gedaan op 26 maart 2021 door het Tuchtcollege NRVT.