

Dossiernummer: 20170531a
Datum: 28 november 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V.,
gevestigd te Z,
klaagster,

tegen:

B RT,
register taxateur,
werkzaam bij C,
verweester.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 mei 2017, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 juli 2017, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 20 oktober 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- D namens klaagster en advocaat mr. E;
- B in persoon met advocaat, mr. F, en G, werkzaam bij C.

De advocaat van klaagster heeft tijdens de hoorzitting gebruik gemaakt van spreekantekeningen en heeft deze overhandigd aan het tuchtcollege en aan de advocaat van verweester, waarmee de spreekantekeningen deel uitmaken van het klachtdossier.

De klacht is tegelijkertijd behandeld met de klacht van klaagster tegen G met dossiernummer 20170531.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de plausibiliteitsverklaring van verweester van 16 september 2016 bij het taxatierapport van G (verder: de taxateur) van 22 augustus 2016. De klacht is gelijkloidend aan die tegen de taxateur in dossier 20170531.

3. Het verweerschrift

Verweerster voert hetzelfde verweer als de taxateur in dossier 20170531.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 20 oktober 2017 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 19 november 2015 (AGB);
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 19 november 2015.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het afgeven van de plausibiliteitsverklaring werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klaagster is als eigenaar van het panden waarop de taxatie van 22 augustus 2016 betrekking heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerster, gedaan in het kader van de verstrekking van een plausibiliteitsverklaring. Ten aanzien van de plausibiliteitsverklaring stelt artikel 13.2 van het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed dat de AGB onverkort op de controlerend taxateur van toepassing zijn. Nu verweerster geregistreerd is als register taxateur en er over haar is geklaagd in het kader van werkzaamheden waarop de AGB van toepassing zijn, vallen deze gedragingen binnen de doelstelling van het 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

Hoewel niet met zoveel woorden door klaagster gesteld, begrijpt het tuchtcollege uit de omstandigheid dat klaagster ook een klacht tegen verweerster heeft ingesteld, dat zij van opvatting is dat verweerster de door klaagster gestelde tekortkomingen in het taxatierapport van 22 augustus 2016 had moeten opmerken bij de uitvoering van de plausibiliteitstoets en dus niet had mogen verklaren dat de in het taxatierapport genoemde waarde aannemelijk is.

Ten aanzien van de klacht tegen de taxateur heeft het tuchtcollege geoordeeld dat deze een aantal opmerkelijke uitgangspunten en afwegingen in het taxatierapport had moeten toelichten en dat hij onder meer in de opmerkelijke uitkomst van de berekening van de waarde met de DCF-methode, aanleiding had moeten zien om een tweede waarderingsmethode toe te passen. Gelet daarop heeft de taxateur de waardering van het onroerend goed niet voldoende zorgvuldig onderbouwd, waarmee hij niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikelen 10.19, 10.26 en 15 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed. Ook heeft het tuchtcollege geoordeeld dat de taxateur in strijd heeft gehandeld met artikel 2 van de AGB, met name de beginselen professioneel gedrag en zorgvuldigheid en transparantie. Van partijdigheid en schending van de integriteit bij het opstellen van het taxatierapport door de taxateur is het tuchtcollege niet gebleken. De klacht ten aanzien van de taxateur is gedeeltelijk gegrond verklaard.

De controlerend taxateur is op grond van artikel 13.2 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets en is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de AGB, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets is, zo staat in artikel 13.3. van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, en een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen is uitgevoerd.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerster bij de uitvoering van de plausibiliteitstoets niet aan deze regels voldaan. Dat wat het tuchtcollege de taxateur heeft verweten, namelijk schending van het beginsel van professioneel gedrag, zorgvuldigheid en transparantie en het niet toepassen van een tweede rekenmethode ter controle, had verweerster bij de uitvoering van de plausibiliteitstoets moeten opmerken. Enkel op basis van de in het rapport van de taxateur niet toegelichte uitgangspunten en keuzes heeft zij in redelijkheid niet tot het oordeel kunnen komen dat de waarde in het taxatierapport plausibel is. Zij had op basis van het onvoldoende onderbouwde taxatierapport niet tot het verstrekken van de plausibiliteitsverklaring mogen overgaan. Door dit toch te doen heeft verweerster gehandeld in strijd met artikel 2 van de AGB.

Van partijdigheid en schending van de integriteit bij het opstellen van de waardeverklaring, zoals door klagster gesteld, is het tuchtcollege niet gebleken.

Gelet op het bovenstaand is de klacht gedeeltelijk gegrond. De ernst van de gedragingen maakt dat het tuchtcollege over zal gaan tot het opleggen van de maatregel waarschuwing.

Ten aanzien van het beroep van verweerster op het ne bis in idem-beginsel, omdat dezelfde klacht ook bij de NVM is ingediend, overweegt het tuchtcollege dat verweerder aangesloten is bij verschillende organisaties. De taxateur kan daarom afzonderlijk aangesproken worden op het overtreden van de regels van beide organisaties. Van schending van het ne bis in idembeginsel is dan ook geen sprake.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND.

LEGT aan verweerster de maatregel WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is geweest op 28 november 2017 door het Tuchtcollege NRVT.