

Dossiernummer: 20180817
Datum: 5 december 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A, B, C, D en E, allen wonende te [plaats],

klagers,

gemachtigde: X

tegen

Z RT,

register taxateur te [plaats],

verweerster,

gemachtigden: [advocaat]

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht, toegezonden per e-mail op 2 juli 2018;
- aanvullende informatie op de klacht, gedateerd 5 juli 2018, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 september 2018, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 29 oktober 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- X
- Z, vertegenwoordigd door mr. [advocaat].

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerster in opdracht van de gemeente [plaats] uitgebrachte adviezen/taxaties in planschadedossiers over onder meer de in eigendom aan klagers toebehorende woningen. Klagers spreken van een dertigtal dossiers.

De taxaties wijken volgens klagers totaal af van de taxaties van een andere register taxateur, met verschillen in waarde van in sommige gevallen wel € 500.000,00 of (veel) meer.

Klagers stellen dat de taxatierapporten van verweerster in strijd met de waarheid (valselijk) zijn opgemaakt. Iedere onderbouwing ontbreekt. De rechtbank heeft in 19 planschadezaken geoordeeld dat op de adviezen en taxaties van verweerster niet mag worden afgegaan omdat de taxaties enorm afwijken van die van andere taxateurs, taxaties niet consistent zijn en de schadecomponenten inconsequent zijn gewaardeerd.

Klagers verdenken verweerster ervan niet te handelen volgens de gedragscodes van het NRVT. In veel gevallen staat niet vast dat er een opdrachtbevestiging bestaat, de taxaties zijn bewust oncontroleerbaar gemaakt. Ze zijn niet gebaseerd op erkende waarderingsmethoden waarbij objectieve controleerbare maatstaven zijn gebruikt. Geen of onjuiste referentieobjecten zijn gebruikt. Verweerster is volgens klagers niet onafhankelijk en objectief geweest. Ze heeft ook ten onrechte in een aantal gevallen verklaard dat geen taxatie mogelijk was omdat haar een bezichtiging werd belet.

3. Het verweer

Verweerster voert aan dat de klacht niet voldoet aan artikel 9.2 van het Reglement Tuchtrechtspraak. Nergens in het klaagschrift is duidelijk gemaakt welke gedragingen waarom klachtwaardig zijn.

Klager E moet volgens verweerster niet-ontvankelijk worden verklaard in de klacht op grond van artikel 9.4 van het Reglement Tuchtrechtspraak, omdat de taxatie van [straat] 22, de woning van klager E, meer dan 5 jaar voor de klacht is verricht.

Ook zijn klagers niet-ontvankelijk in hun klacht omdat eigenlijk een oordeel wordt gevraagd over de juistheid van de inhoud van de afgegeven adviezen en of er een vergoeding in verband met planschade moet worden verleend. Dergelijke oordelen vallen buiten het bereik van de tuchtrechtprocedure.

Verweerster stelt verder dat zij wel degelijk opdracht heeft gekregen tot het uitbrengen van de adviezen en dat zij niet klachtwaardig heeft gehandeld.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 29 oktober 2018 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- het Reglement Wonen NRVT van 19 november 2015;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 19 november 2015.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Van klagers F en G heeft X geen machtigingen overgelegd. Er kan op grond daarvan niet vastgesteld worden dat de heer Zomers namens deze klagers optreedt. De klacht van deze klagers wordt dan ook niet in behandeling genomen.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het uitbrengen van de adviezen was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Aangezien de klacht betrekking heeft op adviezen over objecten waarvan klagers ten tijde van het opstellen van de adviezen/taxatierapporten (mede-)eigenaar waren, zijn klagers aan te merken als belanghebbenden en zijn zij in zoverre ontvankelijk in hun klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerster in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het Tuchtcollege stelt vast dat de klacht (en de toelichting daarop) alleen ingaat op de afgegeven adviezen over [straat] 71 (klager A), [straat] 30 (klager B) en [straat] 22 (klager E). Voor het overige wordt in de klacht verwezen naar taxatierapporten van objecten van andere eigenaren dan die in deze procedure klager zijn. Ten aanzien van klagers C en D is dan ook niet voldaan aan het bepaalde in artikel 9.2 van het Reglement Tuchtrechtspraak, zodat deze klagers niet-ontvankelijk worden verklaard in hun klacht.

Ten aanzien van klager E [straat] 22 overweegt het Tuchtcollege dat het definitieve advies van verweerster dateert van 18 april 2013. In artikel 9.4 van het Reglement Tuchtrechtspraak is bepaald dat een klacht slechts kan worden ingediend binnen een termijn van 5 jaar na het handelen of nalaten van de beklagde. De klacht is op 2 juli 2018 ingediend, dus na het verstrijken van de vijfjaarstermijn. Klager E moet dus ook niet-ontvankelijk worden verklaard in de klacht.

Verder overweegt het Tuchtcollege dat zij geen uitspraak kan doen over de juiste waarde van de objecten en de omvang van de te vergoeden planschade, maar dat zij, op grond van de klacht, wel heeft te onderzoeken of de taxateur op de juiste wijze tot de waardering van de objecten is gekomen en of zij hierbij de geldende gedrags- en andere regels in acht heeft genomen. In zoverre zijn klagers dus wel ontvankelijk in hun klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Gelet op het bovenstaande heeft de inhoudelijke beoordeling alleen betrekking op de adviezen over de objecten [straat] 71 (klager A) en [straat] 30 (klager B). Voor het Tuchtcollege staat voldoende vast dat verweerster tot het geven van adviezen van deze objecten opdracht heeft gekregen.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat verweerster in haar rapporten inzichtelijker had moeten maken hoe zij tot de waardering van de objecten was gekomen. De rapporten op dit punt niet duidelijk zijn. Verweerster heeft dit tijdens de mondelinge behandeling ook erkend. In het kader van het opstellen van adviezen in planschadezaken is het voldoende duidelijk zijn juist van belang, aangezien er zoveel verschillende visies op het vaststellen van de schade zijn. Om in redelijkheid tot vaststelling van de waarde te komen dient de taxateur zijn waardeoordeel te legitimeren (EXPLAIN) aan de hand van een aantal referenties. Ten aanzien van de referentieobjecten is verweerster in deze zaak alleen uitgegaan van gegevens van Funda en Calcasa. Naar het oordeel van het Tuchtcollege is dat te karig. Verweerster had dieper op de materie moeten ingaan en heeft te weinig onderzoek verricht. Er wordt door haar ook te weinig inzicht gegeven in de wijze waarop tijdens het opstellen van de rapporten in 2016, is terug geredeneerd naar de waarde van de objecten in 2009.

Verder overweegt het Tuchtcollege dat, wanneer het niet mogelijk is inpandig te bezichtigen, slechts in uitzonderlijke situaties, zoals verweerster ook (terecht) onderkent, getaxeerd kan worden. Echter, in dit geval heeft verweerster blijkens de stukken slechts één keer geprobeerd tot een inpandige bezichtiging te komen. Het Tuchtcollege is van oordeel dat verweerster op zijn minst een aantal pogingen had moeten ondernemen om te komen tot een afspraak over een inpandige bezichtiging, te meer omdat zij ervan op de hoogte was dat een en ander zou kunnen leiden tot afwijzing van de aanvraag om een planschadevergoeding. Verweerster is er te gemakkelijk vanuit gegaan dat een inpandige bezichtiging niet mogelijk was.

Het bovenstaande levert naar het oordeel van het Tuchtcollege schending van gedragsregel 19 van de AGB (zorgvuldigheid en transparantie) en artikel 13 van het Reglement Wonen (taxatiemethodiek en onderbouwing) op. Op deze punten is de klacht gegrond.

Dat verweerster rapporten valselijk, in strijd met de waarheid, heeft opgesteld, en zich niet objectief en onafhankelijk heeft opgesteld, is het Tuchtcollege niet gebleken. Op deze onderdelen is de klacht ongegrond.

Gelet op de aard en ernst van de gedragingen zal het Tuchtcollege de maatregel van waarschuwing opleggen.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING;

Deze uitspraak is gewezen op 5 december 2018 door het Tuchtcollege NRVT.