

Dossiernummer: N22407

Datum: 20 oktober 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

B

register taxateur,

kantoorhoudende te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 maart 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 7 juni 2022;

Tijdens de hoorzitting van 22 september 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,
- 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 ziet op zeven door verweerder opgestelde taxatierapporten, te weten:

1. het verkorte taxatierapport van 7 januari 2020 met betrekking tot een perceel tuingrond met deels bestrating en verwilderde beplanting te [plaats];

2. het rapport “waardering Landbouwgrond” te [plaats] van 11 december 2019;
3. het taxatierapport met betrekking tot een boerderij met erf en land te [plaats] van 15 februari 2018;
4. het taxatierapport met betrekking tot een voormalige schuur te [plaats], van 23 januari 2018;
5. het verkorte taxatierapport inzake percelen land te [plaats], van 6 februari 2018;
6. het taxatierapport met betrekking tot een vrijstaande woning te [plaats], van 19 januari 2021;
7. het taxatierapport met betrekking tot een vrijstaande woning te [plaats], van 10 december 2020.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat tijdens een audit is gebleken dat verweerder met deze rapporten professionele taxatiediensten (PTD's) heeft verricht die niet voldeden aan de regelgeving zoals deze van kracht was ten tijde van het opstellen van de rapporten.

De zeer summiere rapporten voldeden niet aan de vereisten van zorgvuldigheid, transparantie, vakbekwaamheid en professioneel gedrag. Essentiële informatie ontbreekt, zoals opdrachtbevestigingen, omschrijving van het doel van de taxatie, omschrijving van het object, omschrijving van het waardebegrip, vermelding van bijzondere uitgangspunten, beschrijving van de gehanteerde rekenmethoden, vaststelling van de waardepeildatum, juiste beschrijving van de bestemming, beschrijving van referenties. Ook ontbreken plausibiliteitstoetsen. Verweerder heeft in geen van de rapporten de opbouw van de geschatte waarde inzichtelijk gemaakt, waardoor de wijze waarop de waardes zijn bepaald voor een derde niet te volgen zijn. Daarnaast beschikt verweerder niet over voldoende vakbekwaamheid. Hij is ingeschreven in de Kamer Wonen en heeft niet voldoende concreet en inzichtelijk gemaakt dat hij over voldoende expertise beschikt om landelijk agrarisch vastgoed en bedrijfsmatig vastgoed te taxeren.

Ten slotte is volgens NRVT gebleken dat verweerder niet op de hoogte is van de regelgeving. Hij gebruikt geen computers en heeft geen alternatieve mogelijkheid gecreëerd om op de hoogte te blijven van wijzigingen in regelgeving. Hieruit en ook uit de onvolledige inhoud van de rapporten, blijkt ook dat verweerder niet over voldoende vakbekwaamheid beschikt.

Klager verzoekt het tuchtcollege primair om verweerder op te leggen een schorsing van vier maanden, waarvan één maand onvoorwaardelijk en drie maanden voorwaardelijk, met een proeftijd van twee jaren. Subsidiair verzoekt klager oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie vast te stellen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat hij onvoldoende selectief is geweest in het aannemen van opdrachten. Wel heeft hij steeds aan de opdrachtgevers gevraagd of de summiere rapporten voldoende zijn voor het doel dat de opdrachtgever in gedachten had. Dat was bij alle rapporten het geval. Hij heeft inmiddels zijn werkwijze aangepast en heeft hij alleen nog opdrachten aangenomen via het NWWI.

Verweerder benadrukt dat hij in zijn carrière van 42 jaar makelaarschap vertrouwd is geraakt met een bepaalde werkwijze, doordat hij in de eerste 20 jaar van zijn vak jaarlijks zo'n 200 taxaties voor [bank] deed, die alle tot volle tevredenheid op 1 A4-tje werden verwerkt. Verweerder beseft nu terdege dat dit niet meer aan de gestelde eisen voldoet.

4. Relevante regelgeving

- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT van 15 juni 2017 (taxaties 3, 4 en 5) en van 21 juni 2018 (taxaties 1 en 2) en het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (taxaties 7 en 8);
- Het Reglement Landelijk Agrarisch Vastgoed van 15 juni 2017 (taxaties 3 en 5);
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 15 juni 2017 (taxatie 4);
- De Praktijkhandreiking Landelijk Agrarisch Vastgoed van 15 juni 2017 (taxatie 2);
- De Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019 (taxatie 1, 6 en 7);
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 15 januari 2017 (taxatie 4)

- Het Reglement Definities van 21 juni 2018 (taxatie 2) en van 10 oktober 2019 (taxaties 1, 2, 6 en 7)
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 15 juni 2017 (taxaties 3, 4 en 5) en van 1 oktober 2018 (taxaties 1, 2, 6 en 7);
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018 (taxatie 2) en van 12 december 2019 (taxaties 1, 6 en 7).

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen geregistreerd stond in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1. onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege heeft in navolging van klager geconstateerd dat de over het algemeen zeer summiere rapporten van verweerder op onzorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen. Zeer veel relevante informatie is niet in de rapporten of in bijlagen opgenomen. Verweerder heeft dit ook erkend. Hij heeft tijdens de hoorzitting verklaard dat hij bij zijn taxaties veelal op zijn gevoel afgaat. Een op intuïtieve wijze waarden van een vastgoedobject, zonder een controleerbare onderbouwing, is echter al geruime tijd niet toegestaan. Dit geldt ook voor het uitbrengen van verkorte rapporten.

Uit de wijze waarop de rapporten zijn opgesteld blijkt naar het oordeel van de tuchtcommissie dat verweerder niet (voldoende) op de hoogte is van de geldende regelgeving. Verweerder heeft dit ook tijdens de hoorzitting beaamd en daaraan toegevoegd dat hij het nut van de regelgeving niet inziet.

Verweerder heeft verder in vier van de zeven rapporten als lid van de Kamer Wonen objecten met de bestemming bedrijfsmatig dan wel agrarisch vastgoed getaxeerd. Niet gebleken is dat hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om dergelijke objecten te taxeren.

Alleen aan een taxatierapport, dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dat dus met de nodige zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen daar, zoals uit het hiervoor overwogene blijkt, in het geheel niet aan.

Het niet voldoen aan de regelgeving van NRVT, met name de beginselen van zorgvuldigheid, transparantie, vakbekwaamheid en professioneel gedrag, maakt dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen. De klacht is dan ook gegrond.

Ten opzichte van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat zij er geen vertrouwen in heeft dat verweerder in de toekomst rapporten zal vervaardigen die wel voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Verweerder heeft, zo blijkt uit de stukken en het verhandelde tijdens de hoorzitting, geen enkele ervaring met het gebruik van computers en internet en is ook niet van plan daar gebruik van te gaan maken. Daardoor is hij niet in staat om relevante informatiebronnen te raadplegen. Zelfs heeft hij tijdens de hoorzitting het nut van alle regelgeving in twijfel getrokken. Naar het oordeel van het tuchtcollege is het dan ook niet te verwachten dat de door verweerder nog op te stellen rapporten aan de eisen zullen voldoen.

Alle hiervoor genoemde omstandigheden in aanmerking genomen, acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van een onvoorwaardelijke schorsing voor de duur van vier maanden passend.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van SCHORSING VOOR DE DUUR VAN VIER MAANDEN.

Deze uitspraak is gedaan op 20 oktober 2022 door het tuchtcollege NRVT.