

Dossiernummer: 210313

Datum: 6 augustus 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

klaagster

tegen

B.,

register taxateur,

en

C.,

register taxateur

verweerders

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 maart 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 april 2021;
- de instemming met schriftelijke afhandeling van 1 juni 2021.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerders in collegiale samenwerking opgestelde taxatierapporten.

Het taxatierapport d.d. 22 februari 2019 betreft een taxatie van een bedrijfsloods, staande en gelegen aan [adres]. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde van de onroerende zaak ten behoeve van financiering.

Het tweede taxatierapport d.d. 17 mei 2019 betreft de taxatie van het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de bovenwoning gelegen op de 1e en 2e verdieping en

een dakterras, staande en gelegen aan [adres]. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde van de onroerende zaak ten behoeve van (her)financiering.

Klaagster stelt dat verweerders met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) hebben verricht in de zin van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed. Aan een dergelijk rapport moet in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kunnen worden ontleend.

Voor een PTD zijn ten behoeve van het publieke belang door NRVT reglementen opgesteld, waaraan de door verweerders opgestelde taxatierapporten niet voldoen.

In strijd met de regelgeving zijn verkorte taxatierapporten uitgebracht. De taxatierapporten zijn niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In en bij de rapporten ontbreken onder meer uitwerkingen van de erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten e.d., analyse van de referentiegegevens, de onderbouwing van het rekenmodel, het gebruik van het waardebegrip executiewaarde en is geen rekening gehouden met periodieke onderhoudskosten.

Tevens is gehandeld in strijd met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen, doordat het rapport niet inzichtelijk is en niet de benodigde zorgvuldigheid en transparantie in acht zijn genomen.

Daarnaast heeft B een rapport opgesteld van een object dat buiten zijn Kamer valt en geen onderdeel uitmaakt van zijn expertise. De rapporten zijn onvolledig, terwijl B, gelet op de inhoud van het taxatierapport er geen blijk van geeft over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair verweerders, afzonderlijk, te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van berisping alsmede een boete van duizend euro, subsidiair het opleggen van een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerders geven aan het gedeeltelijk eens en gedeeltelijk oneens te zijn met de gemaakte opmerkingen. Inmiddels hebben zij hun werkwijze op diverse punten aangepast. Zij zien het vak taxateur als een serieuze professie waarbij zij steeds trachten zich te verbeteren.

Inmiddels gebruiken zij een ander model taxatierapport waarbij het object uitgebreider wordt toegelicht en onderbouwd conform de regels van NRVT.

Voor de publicatie van het tweede rapport is door verweerders geen toestemming gegeven; NRVT zou dit rapport buiten de tuchtzaak houden

De op te leggen maatregel staat volgens verweerder in geen verhouding tot de genoemde bevindingen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen 1 januari 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat beide verweerders op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten waren ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register. C is tevens ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klager ontvankelijk in zijn klacht.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders in de uitoefening 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 bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders verkorte taxatierapporten hebben opgesteld. Verweerders hebben deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en summier gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken, waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten niet voldoen aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. NRVT schrijft voor dat een taxateur uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen ongeacht of een opdrachtgever anders verzoekt.

In de taxatierapporten ontbreken onder meer:

- uitwerkingen van de erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten e.d.;
- analyse van de referentiegegevens;
- de onderbouwing van het rekenmodel;
- foutief gebruik van het waardebegrip executiewaarde;
- er wordt geen rekening gehouden met periodieke onderhoudskosten;

waardoor essentiële informatie ontbreekt. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – kan volgen hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege kan klaagster volgen in de aangevoerde klachten. Met het uitbrengen van de verkorte taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en Praktijkhandreiking Wonen .

Daarnaast heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Verder heeft het tuchtcollege vastgesteld dat B alleen staat ingeschreven in de Kamer Wonen en in het verweer niet voldoende concreet heeft kunnen maken dat hij binnen het bedrijfstvastgoed de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is dat een geregistreerd taxateur zich altijd dient te beperken tot taxaties binnen de kamer waarin hij is geregistreerd. Het is echter wel aan de geregistreerd taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te bepalen – en in de taxatie nader te onderbouwen - dat hij hiervoor de bekwaamheid bezit.

Nu verweerders niet hebben erkend dat zij fouten hebben gemaakt en geen blijk hebben gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde, acht het tuchtcollege een berisping en een voorwaardelijke boete een passende maatregel.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

En legt beide verweerders afzonderlijk de maatregel van BERISPING op alsmede een voorwaardelijke boete van € 1.000,00. Deze boete zal worden geïnd indien tegen de taxateur binnen twee jaar na de datum van deze uitspraak opnieuw een klacht wordt ingediend bij het Tuchtcollege NRVT, welke klacht onherroepelijk leidt tot gegrondverklaring.

Deze uitspraak is gedaan op 6 augustus 2021 door het Tuchtcollege NRVT.