

Dossiernummer: 210315

Datum: 6 augustus 2021

UITSpraak

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

klaagster

tegen:

B.,

register taxateur,

verweerder

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 7 april 2021
- 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 zestal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- taxatierapport, d.d. 17 oktober 2019, van het object [adres], bestaande uit een tussen herenhuis met ondergrond, achtertuin en verder toebehoren. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van (hypothecaire) financiering;
- taxatierapport, d.d. 18 februari 2020, van de objecten [adres], bestaande uit 11 woningen. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 18 februari 2020, van de objecten [adres], bestaande uit 21 woningen. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 11 juli 2019, van de objecten [adres], bestaande uit 35 woningen. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 11 juni 2019, van de objecten [adres], bestaande uit 25 woningen. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 29 juli 2019, van de objecten [adres], bestaande uit 52 appartementen. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van de van toepassing zijnde Reglementen. 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 verweerder opgestelde taxatierapporten niet voldoen.

In strijd met de regelgeving zijn verkorte, niet gevalideerde, 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 de onderbouwingen, referenties, juridische informatie, algemene uitgangspunten, SWOT-analyse en plausibiliteitsverklaringen (rapporten vanaf 2020).

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 verweerder rapporten opgesteld van objecten die buiten zijn Kamer vallen en geen onderdeel zijn van zijn expertise. De rapporten zijn onvolledig, terwijl verweerder, gelet op de inhoud van de taxatierapporten er blijk van geeft niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair verweerder te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien aan hem binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die betrekking heeft op een gedraging dan wel nalaten van beklagde van na de datum van de onderhavige uitspraak alsmede een boete van duizend euro, althans een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen boete. Subsidiair vordert klaagster het opleggen van een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan geschrokken te zijn van de aantijgingen. Zijn werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het verkopen van nieuwbouw; taxeren doet hij vrijwel nooit.

In 2018/2019 is hem gevraagd de marktwaarde van een aantal complexen te bepalen waarvan de opdrachtgever heeft aangegeven deze nodig te hebben voor intern gebruik. De rapporten zijn te goeder trouw en naar eer en geweten zo door hem opgesteld. Pas nu heeft hij zich gerealiseerd hiermee in strijd te handelen met NRVT-regelgeving.

Verweerder biedt zijn excuses aan en verzoekt de zaak met een officiële waarschuwing af te doen.

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
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen 1 januari 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019;

- Het subreglement Groot Zakelijk Vastgoed 21 juni 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten was ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

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

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder 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.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder verkorte taxatierapporten heeft opgesteld. Verweerder heeft 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:

- de onderbouwingen;
- de referenties;
- juridische informatie;
- algemene uitgangspunten;
- SWOT-analyse;
- plausibiliteitsverklaringen (rapporten vanaf 2020);

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 van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerder met het taxatierapport 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 verweerder alleen staat ingeschreven in de Kamer Wonen en in het verweer niet voldoende concreet heeft kunnen maken dat hij binnen het bedrijfstvastgoed c.q. grootzakelijk vastgoed 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 of hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Nu verweerder niet erkent fouten te hebben gemaakt en geen blijk heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde - verweerder gaat volledig eraan voorbij dat de rapporten niet alleen voor verweerder en zijn opdrachtgevers maar ook voor derden navolgbaar moeten zijn - acht het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing en een boete een passende maatregel.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van VOORWAARDELIJKE SCHORSING van vier maanden op met een proeftijd van twee jaar waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die ziet op een gedraging dan wel nalaten van beklaagde van na de datum van onderhavige uitspraak;

alsmede een BOETE van € 1.000,00.

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