

Dossiernummer: 210318

Datum: 2 mei 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer

gevestigd te Rotterdam

klaagster

tegen

A. RT

register taxateur

wonende en kantoorhoudende te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van mevrouw [naam] van 6 maart 2021;
- de reactie van gemachtigde van 10 mei 2021, met bijlage;
- de reactie van taxateur van 26 mei 2021;
- de uitspraak tuchtcollege NRVT inzake de ontvankelijkheid van 25 augustus 2021;
- het bericht intrekking klacht van mevrouw [naam] van 21 september 2021;
- het bericht NRVT omtrent het overnemen van de klacht van 19 oktober 2021;
- het verzoek om aanvulling gronden van 19 oktober 2021;
- het aanvullend klaagschrift van NRVT van 12 november 2021;
- het verweerschrift van 9 december 2021, met bijlage;
- de spreekantekeningen van klaagster van 8 april 2022.

Tijdens de hoorzitting van 8 april 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- vertegenwoordiger van klagster in persoon;
- verweerder in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport d.d. 6 november 2020, [adres]. Het object betreft een vrijstaand woonhuis met twee garages, schuur, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde in verband met een mogelijke verkoop- en aankoopbeslissing;

Klaagster stelt dat verweerder met het verkorte taxatierapport 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 het door verweerder opgestelde taxatierapport niet voldoet. In strijd met de regelgeving is een verkort taxatierapport uitgebracht. Het taxatierapport is niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In en bij het rapport ontbreken onder meer de plausibiliteitsverklaring, de onderbouwing van de marktwaarde in huidige staat, de referenties en de analyse van deze referenties en bij gebreke hiervan een alternatieve waarderingsmethode.

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

Klaagster verzoekt primair het opleggen van de maatregel van berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder is van mening dat sprake is van een ongelukkige samenloop van omstandigheden.

Koper (tevens makelaar) heeft van de notaris het verzoek gekregen een toelichting c.q. een nadere onderbouwing te geven op de overeengekomen koopsom. De opdracht kwam van koper en verkoper. De insteek van de opdracht is vanaf aanvang een SOW (Specifiek Overeengekomen Werkzaamheid) geweest.

Bij het uitvoeren van de opdracht bleek het om een bijzondere situatie te gaan. Verweerder heeft derhalve behoorlijk wat tijd gestoken in een zorgvuldige afweging en uitwerking. Door onvoldoende ervaring en werkdruk heeft verweerder gekozen voor het traditionele taxatierapport als basis echter met als insteek een SOW. Als gevolg hiervan ontbreken dan ook essentiële gegevens, die je normaal wel in een taxatierapport zou verwachten. Achteraf gezien heeft hij begrepen dat het beter was geweest de schriftelijke vastlegging anders vorm te geven.

Tenslotte merkt verweerder op dat hij het nog steeds niet eens is met het feit dat de oorspronkelijke klagster ontvankelijk werd geacht aangezien zij geen belanghebbende was en op onrechtmatige wijze in bezit is gekomen van het rapport. Er is geen sprake van dat verweerder met de oorspronkelijke klagster tot een akkoord is gekomen.

Verweerder is door enkele tendentieuze publicaties buitenproportioneel beschadigd. De bedoeling van verweerder is altijd goed geweest en hij hoopt dan ook dat het tuchtcollege dit mee zal nemen in haar overwegingen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed 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 een taxatierapport heeft opgesteld, dat niet naar behoren is ingericht en summier is gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd. Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport niet voldoet 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.

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 – dit kan volgen. 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 het verkorte taxatierapport heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking. 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).

Nu verweerder, de door klaagster gemaakte verwijten niet heeft kunnen weerleggen, niet erkent fouten te hebben gemaakt en geen blijk heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de gedraging acht het tuchtcollege een berisping met een boete een passende maatregel.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op alsmede een BOETE van € 1.000,-

Deze uitspraak is gedaan op 2 mei 2022 door het tuchtcollege NRVT.