

Dossiernummer: 210716

Datum: 17 december 2021

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

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 juli 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 september 2021;
- reactie op het verweerschrift van klaagster van 30 september 2021;
- aanvullend verweer van taxateur van 9 oktober 2021.

Tijdens de hoorzitting van 29 oktober 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- vertegenwoordiger van klaagster, 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 een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- taxatierapport d.d. 10 april 2019, []. Het object betreft een bedrijfshal op een perceel van 36.360 m2. Doel van de taxatie is het krijgen van inzicht in de waarde van de ondergrond met opstal en bijbehorend erf ten behoeve van de jaarcijfers;
- taxatierapport d.d. 12 april 2019, []. Dit object betreft een vrijstaande woning met werkplaats, grote loods, schaapskooi en kippenhok op een perceel van totaal 5.170 m2. Doel van de taxatie is het verkrijgen van een hypothecaire financiering.

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 kwalificatie, de verklaring onafhankelijkheid, de verwijzing naar de opdrachtbrief, het gebruik, de referentiegegevens, een onderbouwing van de marktwaarde, de verklaring van de controlerend taxateur.

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.

Verder blijkt niet uit het taxatierapport van het object aan de [] dat deze rapportage ziet op een uitgevoerde WOZ taxatie. Voor zover dit al het geval zou zijn, dan doet dit niets af aan de in het rapport geformuleerde doelomschrijving. Er is derhalve geen reden dit rapport anders dan op de gebruikelijke wijze te beoordelen.

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

Dat de gemeente in het bestemmingsplan "bewoning" (taxatierapport []) toestaat maakt nog niet dat daarmee de bestemming van het object verandert en voor de taxateur de vrijheid wordt gecreëerd om te taxeren buiten de Kamer waar hij staat ingeschreven.

Klaagster verzoekt het tuchtcollege de maatregel van berisping op te leggen en een boete van € 1.000,-.

3. Het verweer

Volgens verweerder heeft klaagster een andere visie op de rapporten dan hij die heeft. Vanuit die visie vindt verweerder het in grote lijnen juist wat is geconstateerd.

Echter vanuit het oogpunt van verweerder bezien is het object aan de [] een woning en voldoet hij derhalve aan de toen geldende voorschriften. Zou hij een dergelijk object nu opnieuw taxeren dan zou hij wel zorgdragen voor een uitgebreidere toelichting c.q. het toevoegen van de mail van de gemeente.

Voor wat betreft het object aan de [] is, met uitzondering van de titel niets op het verslag aan te merken op basis van de WOZ-regelgeving. In de toekomst zal verweerder in dit kader het woord 'taxatie' vermijden.

Verweerder verzoekt de eerste klacht ongegrond te verklaren - omdat hij nog steeds ervan overtuigd is dat hij deze woning binnen zijn Kamer mocht taxeren - en de tweede klacht af te doen met een waarschuwing.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 1 januari 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 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. Klaagster is derhalve ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij 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. 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 kwalificatie;
- de verklaring onafhankelijkheid;
- de verwijzing naar de opdrachtbrief;
- het gebruik;
- referentiegegevens;
- onderbouwing van de marktwaarde;
- verklaring van de controlerend taxateur,

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 tot de 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. Dat verweerder van mening was dat het in deze kwestie om een WOZ-taxatie zou gaan doet hier niet aan af. 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 verweerder alleen staat ingeschreven in de Kamer Wonen en in zijn verweer niet voldoende heeft kunnen onderbouwen dat hij binnen het landelijk agrarisch vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikte om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Verweerder heeft het tuchtcollege er niet van kunnen overtuigen dat het hier een woning betrof en hij op die grond het object mocht taxeren. Het tuchtcollege merkt op dat het gezien de complexiteit van de zaak het op de weg van verweerder had gelegen, in het kader van een professionele uitvoering van zijn taak, overleg te voeren met een taxateur ingeschreven in de Kamer LAV.

Er is geen algemene regel die een geregistreerd taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin hij staat geregistreerd. Het is echter wel aan een geregistreerd taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij voor het te taxeren object de vereiste bekwaamheid bezit.

Nu verweerder ook ter zitting niet erkent fouten te hebben gemaakt; geen blijk geeft van enig inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde en ook voor de toekomst geen verbetering wordt verwacht, 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

Veroordeelt verweerder tot betaling van een BOETE van € 1.000,- (zegge duizend euro)

Deze uitspraak is gedaan op 17 december 2021 door het tuchtcollege NRVT.