

Dossiernummer: 210717

Datum: 24 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 7 september 2021

Tijdens de hoorzitting van 26 november jl. heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- [] namens klaagster;
- 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 drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- taxatierapport, d.d. 28 mei 2019, [], het object betreft een vrijstaand woonhuis (met ondergrond en tuin). Doel van de taxatie is de marktwaarde vaststellen ten behoeve van een hypothecaire financiering;
- taxatierapport, d.d. 27 februari 2019, [], dit betreft een perceel met in hoofdzaak een

agrarische bestemming. Doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van verkrijging;

- taxatierapport, d.d. 12 mei 2020, [], dit betreft een perceel met in hoofdzaak een agrarische bestemming. Doel van de taxatie staat niet vermeld in het rapport.

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 op basis van het model "taxatierapport financiering woonruimte 2013" opgestelde rapporten ontbreken onder meer verklaringen omtrent objectiviteit en onafhankelijkheid, de onderbouwing van de waarden, referenties en berekeningen, een toelichting op de grotendeels agrarische bestemming [] en [] en wijkt voorts de inspectiedatum af van de waardepeildatum zonder nadere toelichting daarop ([]).

Tevens is gehandeld in strijd met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen, doordat de rapporten niet inzichtelijk zijn 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 vormen van zijn expertise. De rapporten zijn onvolledig. Voorts geeft verweerder er blijk van niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair verweerder te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van berisping. Subsidiair vordert klagster het opleggen van een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder kan zich niet vinden in de conclusies van klagster.

Verweerder is gezien zijn expertise en omdat het agrarische deel van het object slechts een beperkt aandeel van de waarde uitmaakt, ertoe gerechtigd deze rapporten op te stellen. Wel erkent verweerder dat de navolgbaarheid van de rapporten voor een derde moeilijk is, gezien zijn wijze van verslaglegging.

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 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 klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster 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 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 de diverse essentiële gegevens ontbreken waarmee de 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 zijn de volgende omissies aangetroffen:

- verklaringen omtrent objectiviteit en onafhankelijkheid;
- de onderbouwing van de waarden;
- de referenties en berekeningen;
- een toelichting op de grotendeels agrarische bestemming;
- de inspectiedatum wijkt af van de waardepeildatum zonder nadere toelichting.

Essentiële informatie ontbreekt derhalve; mede hierdoor zijn de gemaakte berekeningen niet inzichtelijk en de door de taxateur gehanteerde overwegingen 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 – dit kan volgen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege kan klagster 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 zijn verweer niet voldoende concreet heeft kunnen maken dat hij binnen het landelijk agrarisch vastgoed de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat c.q. bezit 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 taxateur om bij het aanvaarden van elke opdracht te bepalen en in de taxatie nader te onderbouwen, of hij terzake de vereiste bekwaamheid bezit.

De klacht van klagster is gegrond.

Het tuchtcollege acht het opleggen van de maatregel van berisping, gelet op de aard en ernst van het geconstateerde, passend.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt op de maatregel van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 24 december 2021 door het tuchtcollege NRVT,