

Dossiernummer: N21033
Datum: 3 februari 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

B 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:

- het klaagschrift van 14 oktober 2020, met 6 bijlagen;
- de mail van verweerder van 20 oktober 2021.

Partijen hebben ingestemd met schriftelijk afhandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft op 30 september 2020 een field audit plaatsgevonden bij verweerder. Het definitieve auditrapport is uitgebracht op 1 juni 2021. NRVT heeft daarin aanleiding gezien een klacht in te dienen met betrekking tot een door verweerder opgesteld taxatierapport d.d. 6 november 2019 van een bedrijfspand onder meer bestaande uit een bedrijfsruimte met bovenwoning. Uit het auditrapport volgt dat verweerder, geregistreerd in het register van NRVT (Kamer Wonen), incidenteel ook BV-objecten taxeerde. Daar is verweerder mee gestopt toen bleek dat dit niet conform de NRVT-eisen was.

Verweerder heeft in het taxatierapport niet aangegeven waarom hij zichzelf gekwalificeerd achtte om BV-taxaties te verrichten. Ook ontbreekt een duidelijke analyse van de referenties naar het getaxeerde object en ontbreekt een plausibiliteitsverklaring.

Verweerder heeft in reactie op het (concept) auditrapport aangegeven dat hij zich geheel kan vinden in het auditrapport en dat BV-taxaties vanaf 2020 niet meer worden uitgevoerd.

Klaagster stelt dat de register taxateur bij het opstellen van een professionele taxatiedienst (PTD) dient te voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het RGB. Kortweg is hierin bepaald dat van essentieel belang is dat de opdrachtgever en (eventuele) derden, die daarbij belang hebben, kunnen volgen op welke wijze de register taxateur tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Het taxatierapport dient dan ook inzichtelijk en navolgbaar te zijn. Uitsluitend dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Daarnaast heeft verweerder rapporten opgesteld van objecten die buiten diens Kamer vallen en er geen blijk van heeft gegeven over de voor deze taxaties vereiste vakbekwaamheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair verweerder een waarschuwing op te leggen dan wel een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft aangegeven in zijn mail van 20 oktober 2021 dat hij geen verweer zal indienen.

Verweerder heeft op verzoek destijds aangegeven hoeveel BV taxaties er zijn gedaan de afgelopen jaren. Dat waren er enkele per jaar. Verder heeft hij aangegeven dat zijn kantoor geen BV taxaties meer uitvoert. De audit ging uitsluitend over deze BV taxaties, terwijl verweerder alleen nog taxaties van woningen uitvoert.

Verweerder besluit dat hij de maatregelen van het tuchtcollege volledig zal aanvaarden.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 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 het taxatierapport 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 (PTD), 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 overweegt dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld dat summier gemotiveerd is, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

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 keuze is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege concludeert dat het taxatierapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. Het tuchtcollege kan klaagster dan ook volgen in de aangevoerde klachtonderdelen. Met het uitbrengen van genoemd rapport heeft verweerder in strijd gehandeld met het gestelde in het RGB, met name het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie.

Verder heeft het tuchtcollege vastgesteld dat verweerder alleen is ingeschreven in de Kamer Wonen en dat verweerder in het verweer onvoldoende concreet heeft gemaakt over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid binnen het bedrijfstvastgoed te beschikken om een dergelijke taxatie naar behoren 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 of hij/zij hiervoor de bekwaamheid bezit.

De klacht is dan ook gegrond.

Nu verweerder heeft aangegeven dat er geen BV-taxaties meer worden uitgevoerd en hij de maatregelen volledig zal aanvaarden, acht het tuchtcollege gezien de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde een waarschuwing een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 3 februari 2022 door het Tuchtcollege NRVT.