

Dossiernummer: N211232

Datum: 28 maart 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

kantoorhoudende te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 december 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 januari 2022;

Tijdens de hoorzitting van 18 februari 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, namens klaagster de heer Grootenboer aanwezig, terwijl verweerder niet is verschenen.

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 vijftal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 11 november 2020, [adres]. Het object betreft een opslagruimte. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde;
- Taxatierapport, d.d. 29 januari 2020, perceel grond nabij [adres]. Het object betreft een perceel grond ten behoeve van de bouw van een woning. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde van het onroerende goed ten behoeve van een aan- of verkoopbeslissing;

- Taxatierapport, d.d. 7 december 2020, [adres]. Het object betreft een veehouderij met woning. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde per 1 december 2020;
- Taxatierapport d.d. 18 december 2020, [adres]. Het object betreft een woning, bedrijfsruimte en weiland. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde per 10 december 2020;
- Taxatierapport, d.d. 5 november 2020, [adres]. Het object betreft een schuur/hobbyruimte. Doel van de taxatie was het vaststellen van 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 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 missen de minimale taxatievereisten (omdat gebruik wordt gemaakt van een verouderd model), wordt niet getaxeerd conform het waardebegrip 'marktwaarde' en ontbreken de schriftelijke opdracht, een SWOT-analyse of een andere kwalitatieve analyse en analyse van de referentiegegevens.

Voorts is gehandeld in strijd met 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.

Bovendien is gebleken dat verweerder onvoldoende kennis heeft van de regelgeving en daarmee niet voldoet aan de voor deze taxaties vereiste vakbekwaamheid. Minimale rapportagevereisten voortvloeiend uit de Praktijkhandreiking voor BV en LAV worden niet volledig toegepast en bovendien is verweerder niet bekend met de verplichte plausibiliteitsverklaring.

Klaagster verzoekt primair het opleggen van een voorwaardelijke schorsing van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien aan verweerder binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die betrekking heeft op een gedraging dan wel nalaten van verweerder van na de datum van de onderhavige uitspraak; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft, voorafgaand aan de zitting, schriftelijk aangegeven dat het weinig zin heeft in verweer te gaan omdat hij zijn lidmaatschap van de Kamers LAV, BV en WOZ heeft opgezegd per 1 december 2021. De bevestiging van NRVT voegt hij bij.

Verweerder voert aan al 42 jaar werkzaam te zijn als makelaar in onroerend goed en nog nooit een opmerking te hebben gehad dat er iets niet goed was gegaan. Gezien zijn leeftijd en het feit dat hij er nog steeds van geniet zijn vak uit te voeren verzoekt hij de zaak te seponeren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen 1 januari 2019;

- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 1 oktober 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 juli 2020, vervangen per 1 januari 2021.

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 Kamers Wonen, Landelijke Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ 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 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 plausibiliteitsverklaring;
- de minimale taxatievereisten (omdat gebruik wordt gemaakt van een verouderd model);
- taxaties conform het waardebegrip 'marktwaarde';
- de schriftelijke opdracht;
- de SWOT-analyse of een andere kwalitatieve analyse;
- de analyse van de referentiegegevens,

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 – 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 regelgeving. Voorts heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB). Juist de rapporten, die niet door NWWI worden gevalideerd, dienen extra aandacht te krijgen omdat hier sprake is van een hoogrisico-gehalte.

Nu verweerder de ernst en de omvang van de fouten en onvolkomenheden in de rapporten, gelet ook op het summiere commentaar op de audit, lijkt te onderschatten en de aard en de ernst van de gedraging en de gemaakte overtredingen structureel zijn, acht het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar een passende maatregel. Het tuchtcollege betreft daarbij uitdrukkelijk ook dat verweerder zich weliswaar heeft uitgeschreven uit alle Kamers behalve de Kamer Wonen, maar het nog steeds mogelijk blijft dat hij buiten de Kamer Wonen taxaties verricht.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

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

Deze uitspraak is gedaan op 28 maart 2022 door het tuchtcollege NRVT.