

Dossiernummer: N211234

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 11 januari 2022;
- het verweerschrift van 18 februari 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, aanwezig:

- mr. Grootenboer;
- verweerder in persoon, C., gemachtigde alsmede D. (stagiaire).

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. 17 augustus 2018, [adres]. Het object betreft bedrijfsruimte met ondergrond en aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde vrij van huur en gebruik;
- Taxatierapport, d.d. 29 augustus 2018, [adres]. Het object betreft een woon-winkelpand. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van 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 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 taxatieopdracht, de plausibiliteitsverklaring, de huur- en kooppreferenties en de onderbouwing hiervan en de SWOT-analyse.

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

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 van de taxatierapporten, er blijk van geeft niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

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

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat de voorwaarden en vereisten die worden gesteld aan taxaties lang onduidelijk zijn geweest. In 2016 is overgestapt op de NRVT regels, maar pas in 2020 is werk gemaakt van de scholing van taxateurs.

Verweerder meende dat, als hij met opdrachtgevers afsprak dat een taxatie niet onder NRVT-regelgeving zou worden uitgevoerd, dit dan geen probleem was. Inmiddels ziet verweerder in dat dit een denkfout is en hij te allen tijde conform de regels van NRVT dient te taxeren.

Verweerder was zich er derhalve niet van bewust dat hij de regels overtrad. Het maken van deze fout wordt nu echter uitdrukkelijk door verweerder erkend en hij betuigt spijt. Ook bevestigt verweerder nimmer meer bedrijfsmatige objecten vallende buiten zijn Kamer te taxeren. Ook intern in zijn bedrijf wordt erop toegezien dat dergelijke fouten niet meer worden gemaakt en volledig wordt voldaan aan de regelgeving van NRVT.

Verweerder betreurt het ten zeerste dat alsnog door NRVT een klaagschrift is ingediend en dat wordt gevraagd om een berisping. Beklaagde heeft in zijn 38-jarige loopbaan immer vakbekwaam gehandeld en is van plan dit in de toekomst ook te blijven doen. Nog nooit is er een klacht tegen hem ingediend.

Daarnaast geeft klagster ook zelf aan dat verweerder vakbekwaam is (sub 14 klaagschrift) en bovendien is verweerder inmiddels gepromoveerd tot Meester Gezel.

Verweerder verzoekt derhalve te volstaan met gegrondverklaring zonder oplegging van een maatregel.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019;
- 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 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 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, 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 het taxatierapport ontbreken onder meer:

- de taxatieopdracht;
- de plausibiliteitsverklaring;
- de huur- en kooppreferenties en de onderbouwing hiervan;
- de SWOT-analyse,

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).

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder alleen staat ingeschreven in de Kamer Wonen en in zijn verweer onvoldoende heeft kunnen duidelijk maken dat hij binnen het bedrijfsvastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een geregistreerd taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin hij is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Nu verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en blijkt heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de gedraging en desgevraagd bevestigt niet meer buiten zijn Kamer te taxeren, acht het tuchtcollege een gegrondverklaring zonder oplegging van een maatregel passend.

In haar oordeel is door het tuchtcollege meegenomen dat de taxatierapporten al in 2018/2019 zijn opgesteld. Inmiddels wordt van een geregistreerd taxateur verwacht dat hij bekend is met de voorwaarden waaraan een rapport dient te voldoen en dat het uitbrengen van een dergelijk verkort rapport leidt tot een sanctie.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt geen maatregel op.

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