

Dossiernummer: N22003

Datum: 20 oktober 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

register taxateur

wonende en kantoorhoudende te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 maart 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 26 april 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 1 juni 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft in februari 2021 een field auditgesprek plaatsgevonden, waarbij een tweetal taxatierapporten is beoordeeld. Het tweede rapport staat niet ter discussie en blijft buiten de klachtprocedure. Het concept auditrapport is op 5 maart 2021 aan verweerder toegestuurd met het verzoek hierop te reageren. Van deze mogelijkheid heeft verweerder gebruik gemaakt bij mail van 18 maart 2021.

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van 3 december 2019 van percelen in [plaats]. De objecten vallen gezien de bestemming onder de Kamer Landelijk- en Agrarisch Vastgoed.

Het betreffende rapport voldoet niet aan de eisen van zorgvuldigheid, transparantie en vakbekwaamheid, zoals vastgelegd in de RGB. Er ontbreekt informatie die, op grond van de regelgeving en de van toepassing zijnde praktijkhandreiking, aanwezig had behoren te zijn, onder meer het benoemen van een bijzonder uitgangspunt en de kwalitatieve analyse van de referenties.

Het rapport is niet zorgvuldig en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen.

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

3. Het verweer

Verweerder erkent dat het rapport op een aantal punten niet volgens de regels is opgesteld, onder meer vanwege het abusievelijk gebruiken van een oud modelrapport. Verweerder vindt dat spijtig en slordig.

Verweerder is geraakt door de opmerkingen ten aanzien van professioneel gedrag. In de 45 jaar die hij als taxateur werkzaam is, hebben zijn opdrachtgevers hierover nooit geklaagd en hij vindt het onterecht dat de conclusie getrokken wordt dat hij niet professioneel is, te meer nu het maar om één rapport gaat, terwijl bijvoorbeeld het in de audit betrokken andere rapport als goed is beoordeeld.

Volgens verweerder is sprake van een eenmalige uitglijder, die niet had mogen voorkomen en die overigens ook niet meer zal voorkomen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking Landelijk- en Agrarisch Vastgoed van 1 januari 2019;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 21 juni 2018.

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 Landelijk- en Agrarisch Vastgoed 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 bij het verrichten 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 een taxatierapport heeft opgesteld, dat niet naar behoren is ingericht en waarbij essentiële gegevens ontbreken. Zo was niet vermeld dat bij het object sprake was van erfpacht.

Voorts is de opdracht alleen per e-mail bevestigd en niet door middel van een (getekende) opdrachtbevestiging. Ook week de waarde peildatum enkele weken af.

De overwegingen van de taxateur zijn voor een derde niet te volgen en het tuchtcollege is mitsdien van oordeel dat het taxatierapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld.

Verweerder heeft dat overigens ook erkend. Volgens hem gaat het om een eenmalige uitglijder, die niet had mogen voorkomen..

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend een 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.

Met het uitbrengen van het taxatierapport heeft verweerder in strijd gehandeld met de geldende regelgeving en is het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals neergelegd in artikel 12 van het RGB, geschonden.

Het tuchtcollege overweegt verder dat klaagster in het kader van de audit een tweetal taxatierapporten heeft beoordeeld. Het tweede rapport staat volgens klaagster zelf niet ter discussie. Dat lijkt te stroken met de stelling van verweerder dat sprake is geweest van een eenmalige uitglijder.

Dat er sprake is van onvoldoende vakbekwaamheid is, gelet op het feit dat het maar om één rapport gaat van bijna drie jaar geleden, namelijk 3 december 2019, voor het tuchtcollege niet komen vast te staan. Door klaagster zijn geen omstandigheden aangevoerd, bijvoorbeeld over de periode na het rapport tot heden, die dat anders maken.

Gelet op het voorgaande oordeelt het tuchtcollege dat de klacht gegrond is, maar ziet geen aanleiding om in dit geval een maatregel op te leggen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt geen maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 20 oktober 2022 door het Tuchtcollege NRVT.