

Dossiernummer: N22417

Datum: 6 december 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

klager

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 31 mei 2022, met bijlagen;
- de reactie van verweerder van 6 juli 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft op 7 april 2021 een fieldaudit plaatsgevonden, waarbij een aantal taxatierapporten is beoordeeld. Het concept auditrapport is op 12 april 2021 aan verweerder toegestuurd met het verzoek hierop te reageren. Verweerder heeft hier op 5 mei 2021 op gereageerd. Op 28 oktober 2021 heeft NRVT aan de taxateur medegedeeld dat een klacht bij het Tuchtcollege NRVT wordt ingediend.

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten:

- taxatierapport, d.d. 1 mei 2019, van een woning aan de [adres 1].
- taxatierapport, d.d. 24 januari 2020 van een woon-winkelpand aan de [adres 2].

Klager stelt dat verweerder met de 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.

Bij het verrichten van een PTD is van essentieel belang 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. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Voor een PTD zijn ten behoeve van het publieke belang door NRVT reglementen opgesteld, waaraan de door verweerder opgestelde taxatierapporten niet voldoen. De rapporten zijn in strijd met de regelgeving en niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. Ook ontbreekt essentiële informatie, zoals bijvoorbeeld het doel, de referentieanalyses en een plausibiliteitsverklaring. De opdrachtbevestigingen zijn summier en opgesteld in een eigen model. Daarnaast zijn de bijzondere uitgangspunten niet vermeld en wordt de huursituatie niet duidelijk uit het tweede rapport.

Daarmee is gehandeld in strijd met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen. Het rapport is niet inzichtelijk en transparant noch is de benodigde zorgvuldigheid in acht genomen.

Klager verzoekt primair het opleggen van een berisping alsmede een boete van € 1.000, althans een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen boete; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

In reactie op het concept-auditrapport heeft verweerder aangegeven dat hij het gesprek als plezierig heeft ervaren en er veel van heeft kunnen leren. Het kantoor is direct aan de slag gegaan met de voorgestelde verbeterpunten en in de toekomst zal gezorgd worden voor opdrachtbevestigingen in het juiste model, normbladen en dat een tweede taxateur een plausibiliteitsverklaring invult bij niet-gevalideerde taxatierapporten.

In reactie op het klaagschrift heeft verweerder gemeld dat hij geen verweer zal voeren. Hij erkent dat hij onjuist gehandeld heeft en legt zich neer bij een maatregel.

4. Relevante regelgeving

- Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) per 1 juli 2018 en 1 januari 2020;
- Reglement Definities per 1 juli 2018 en 1 januari 2020;
- Reglement Kamers per 1 juli 2018 en 1 januari 2020;
- Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019 en 1 januari 2020.

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 NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is NRVT ontvankelijk in de 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 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 taxatierapporten heeft opgesteld, die niet naar behoren zijn ingericht en summier zijn gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

In het taxatierapport van 1 mei 2019 is sprake van een verkort rapport van 3 pagina's met een bijzonder uitgangspunt dat niet als zodanig is benoemd en zonder vermelding van waardepeildatum, doel, referenties, toelichting bestemming etc. etc.

In het rapport van 24 januari 2020 ontbreekt de plausibiliteitsverklaring, is een summiere opdrachtbevestiging gebruikt in eigen model, is sprake van een woon-winkelpand waarbij diverse waarden worden genoemd zonder het benoemen van bijzondere uitgangspunten. Ten aanzien van de verhuursituatie is het rapport innerlijk tegenstrijdig. Zo wordt een zittende huurder genoemd, terwijl elders vermeld wordt dat het pand volledig is bewoond door de eigenaar en onbewoond wordt opgeleverd maar niet recent is verkocht. In het taxatierapport ontbreken de referenties en de analyse van de referenties. Voor de (verhuurde) bovenwoning wordt de yield niet onderbouwd en wordt niet vermeld waar de exploitatielasten op gebaseerd zijn.

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.

Doordat in de taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt, zijn de waarderingen van verweerder 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 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.

Het tuchtcollege kan klager volgen in de aangevoerde klachten. Met het uitbrengen van deze taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

De klacht is daarom gegrond.

Gezien de ernst en aard van de gedraging, legt het tuchtcollege aan verweerder een berisping op. Het tuchtcollege heeft eerder overwogen dat als gevolg van de uitgebreide aandacht die NRVT daaraan heeft gegeven, taxateurs ervan doordrongen moeten zijn dat waardeverklaringen en verkorte rapporten op grond van de NRVT-regels niet toegestaan zijn. Na een aankondiging in juli 2019 heeft het tuchtcollege in dergelijke situaties meermaals een boete opgelegd. Ook in de onderhavige situatie acht het tuchtcollege de geconstateerde tekortkoming dermate ernstig dat een boete van € 1.000 op zijn plaats is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt op de maatregel van BERISPING en VEROORDEELT de taxateur tot een boete van € 1.000,-.

Deze uitspraak is gedaan op 6 december 2022 door het tuchtcollege NRVT.