

Dossiernummer: N22427

Datum: 20 oktober 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

B

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 30 juni 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 7 augustus 2022;

Tijdens de hoorzitting van 22 september 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,
- verweerder (ook: de taxateur).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht ziet op vier door verweerder opgestelde taxatierapporten, te weten:

1. het rapport van 8 maart 2018 met betrekking tot een vrijstaande bedrijfs- of dienstwoning te [plaats 1] met bestemming Bedrijf;

2. het rapport van 27 maart 2018 met betrekking tot een vrijstaande woning met aangebouwde schuur te [plaats 2] met bestemming agrarisch;
3. het rapport van 14 oktober 2019 met betrekking tot een vrijstaande woning te [plaats 3] met bestemming Wonen;
4. het rapport van 31 maart 2020 met betrekking tot een geschakelde dienstwoning te [plaats 4] met bestemming Bedrijf;

Klager voert – kort weergegeven - aan dat tijdens een audit is gebleken dat verweerder met deze rapporten professionele taxatiediensten (PTD's) heeft verricht die niet voldeden aan de regelgeving zoals deze van kracht was ten tijde van het opstellen van de rapporten.

De rapporten voldeden niet aan de vereisten van zorgvuldigheid en transparantie. Essentiële informatie is niet in het rapport opgenomen, zoals voldoende en juiste referenties, een plausibiliteitstoets en (een) berekening(en). Ook ontbreken belangrijke bijlagen, zoals bestemmingsplannen en bestemmingsregels. Verweerder heeft de opbouw van de geschatte waarde in de rapporten niet inzichtelijk gemaakt, waardoor de wijze waarop verweerder tot de waarde is gekomen voor een derde niet te volgen en niet te controleren is.

Daarnaast beschikt verweerder volgens klager niet over voldoende vakbekwaamheid. Hij is ingeschreven in de Kamer Wonen en heeft niet concreet en inzichtelijk gemaakt dat hij over voldoende expertise beschikt om landelijk agrarisch vastgoed en bedrijfsmatig vastgoed te taxeren.

Klager verzoekt het tuchtcollege primair om verweerder een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaren op te leggen. Subsidiair verzoekt klager oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie vast te stellen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij als meest ervaren werknemer van het kantoor waarbij hij in dienst was, vaak werd aangewezen om de moeilijkere objecten (woningen op een perceel met agrarische dan wel bedrijfsmatige bestemming, veelal zonder dat ook daadwerkelijk nog sprake was van een (agrarisch) bedrijf, te taxeren. Hij heeft alle taxaties wel met in bedrijfsmatig dan wel agrarisch vastgoed gespecialiseerde collega's besproken en gezamenlijk zijn zij steeds tot de vastgestelde waardes gekomen. Klager staat dan ook nog steeds achter de waardes die destijds zijn vastgesteld, maar erkent dat de rapporten op de punten transparantie en zorgvuldigheid niet aan de daaraan te stellen eisen voldoen.

Klager is inmiddels met pensioen en neemt nu met zijn eigen bedrijf alleen nog opdrachten aan voor het taxeren van objecten met woonbestemming. Hij laat de rapporten ook steeds valideren. Hij voert zijn taxaties nu grondig en nauwgezet uit. De 47 rapporten die hij via zijn eigen bedrijf heeft vervaardigd zijn allemaal transparant en op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Op Taxatieweb zijn deze rapporten geheel in het groen vermeld, wat betekent dat de rapporten aan de eisen voldoen.

4. Relevante regelgeving

- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT van 15 juni 2017 (taxaties 1 en 2) en van 21 juni 2018 (taxatie 3) en het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (taxatie 4);
- Het Reglement Landelijk Agrarisch Vastgoed van 15 juni 2017 (taxatie 1);
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 15 juni 2017 (taxatie 2);
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2019 (taxatie 3)
- Het Reglement Definities van 21 juni 2018 (taxatie 3) en van 10 oktober 2019 (taxatie 4)
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 15 juni 2017 (taxaties 1 en 2) en van 1 oktober 2018 (taxatie 3);
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018 (taxatie 3) en van 12 december 2019 (taxaties 3 en 4).

5. De beoordeling

De bevoegdheid van het tuchtcollege en de ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen 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 dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht. Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen geregistreerd stond in het door NRVT gehouden register. Op grond van artikel 1.1. onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege heeft in navolging van klager geconstateerd dat de rapporten niet op zorgvuldige en transparante wijze tot stand zijn gekomen. Zo ontbreken relevante bijlagen bij de rapporten, zijn geen of te weinig referentieobjecten genoemd en ontbreken plausibiliteitstoetsen. Alleen aan een inzichtelijk en transparant taxatierapport kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Nu voldoende onderbouwing van de geschatte waardes in de rapporten ontbreekt, is het voor een derde niet inzichtelijk en controleerbaar hoe verweerder tot een bepaalde waarde is gekomen en kan aan deze rapporten niet het genoemde vertrouwen worden ontleend.

Verweerder heeft verder in drie van de vier rapporten als lid van de Kamer Wonen objecten met de bestemming bedrijfsmatig dan wel agrarisch vastgoed getaxeerd. Niet gebleken is dat hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om dergelijke objecten te taxeren. Weliswaar voert verweerder aan dat hij steeds overleg heeft gehad met in bedrijfsmatig dan wel agrarisch vastgoed gespecialiseerde collega's maar dit komt in de rapporten niet tot uitdrukking.

Op grond van het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht gegrond verklaren.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege als volgt.

Verweerder heeft naar het oordeel van het tuchtcollege voldoende inzicht getoond in de aard en de ernst van de gedragingen. Hij heeft de fouten erkend en werkt intussen al enige tijd niet meer op het kantoor waar hij opdrachten kreeg om taxaties buiten zijn expertisegebied uit te voeren. Hij taxeert via zijn eigen bedrijf alleen nog objecten met de bestemming wonen en laat al zijn rapporten valideren. Onweersproken is dat de rapporten die verweerder via zijn eigen bedrijf heeft uitgebracht aan de eisen voldoen (door de groene kleur op Taxatieweb).

Gelet daarop en voorts in overweging nemend dat twee rapporten die in deze procedure aan de orde zijn al in het eerste kwartaal van 2018 zijn opgesteld, inmiddels meer dan vier jaar geleden, acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van berisping passend.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

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