

Dossiernummer: N22448

Datum: 11 januari 2023

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,

wonende te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 augustus 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 september 2022;

Tijdens de hoorzitting van 14 december 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

Klager verwijst naar een auditrapport van 1 november 2021, betrekking hebbend op een op 21 oktober 2021 gehouden field audit. Uit de field audit is gebleken dat verweerder ten aanzien van twee getaxeerde objecten een "resumé waardeoordeel" heeft uitgebracht. Het uitbrengen van een dergelijk rapport, aan te merken als een verkort rapport of een waardeverklaring, is volgens de regelgeving van

NRVT bij de uitvoering van een professionele taxatiedienst, waarvan bij beide rapporten sprake was, niet toegestaan. Veel relevante informatie ontbreekt, zoals koop- en huurreferenties, bestemming en gebruiksmogelijkheden, titelonderzoek en zakelijke rechten. Ook heeft verweerder de “onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik” getaxeerd. Dit is geen waardebegrip conform de toepasselijke regelgeving (zoals EVS). Verweerder heeft het waardebegrip niet gedefinieerd én het wijkt af van de gevraagde waarde, de waarde in het economisch verkeer. In het taxatierapport met betrekking tot het derde object ontbreken, zo stelt klager – relevante en voldoende – koop- en huurtransacties. Ook ten aanzien het gebruikte rekenmodel ontbreekt informatie en onderbouwing. Voorts ontbreekt de vereiste plausibiliteitsverklaring.

Klager concludeert dat verweerder in de rapporten niet op voldoende inzichtelijke en controleerbare wijze de waarde van de getaxeerde objecten heeft vastgesteld. Daarmee heeft hij in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (beginsel van zorgvuldigheid en transparantie).

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, en om in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen dat verweerder - ondanks zijn toezegging (blijkens het auditrapport) om dat niet meer te doen - waardeverklaringen zal opstellen, is klager primair van mening dat een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar een passende maatregel is. Subsidiair verzoekt klager een door het Tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel op te leggen.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij géén verkorte rapporten heeft gebruikt bij financieringsaanvragen, maar alleen bij fiscale waarderingen. Bij waarderingen die de Belastingdienst betreffen gaat het enkel en alléén om het eindbedrag en is een verkort rapport voldoende. Hier vloeit naar verweerdens mening ook geen maatschappelijk nadeel uit voort.

Hij vindt het te ver gezocht, en ook buiten alle proporties, om hem voorwaardelijk te schorsen en eventueel ook nog eens een extra straf op te leggen, alleen omdat hij geen uitgebreid rapport heeft opgesteld.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019.
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2019;
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en 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 taxatierapporten niet op voldoende zorgvuldige en transparante wijze tot stand zijn gekomen. Relevante informatie is niet of onvoldoende in de rapporten of in bijlagen opgenomen.

Ook al zijn de rapporten daar in eerste instantie niet voor bedoeld, de mogelijkheid bestaat altijd dat deze in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht komen en dan moet er op goede gronden vertrouwen aan kunnen worden ontleend, wat bij de verkorte rapporten, in verband met gebrek aan inzichtelijkheid, niet het geval is. Dat de Belastingdienst (in eerste instantie) alleen naar de waarde kijkt en er verder geen acht op slaat hoe de taxateur tot de bepaling van die waarde is gekomen, zoals verweerder stelt, mag zo zijn, de belastingplichtige zal zich mogelijk verweren tegen de belastingaanslag waaraan het rapport ten grondslag ligt. Ook vanuit dat oogpunt is het van belang dat het rapport voldoet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zodat beoordeeld kan worden of de waarde op juiste wijze is bepaald.

Op grond van het bovenstaande wordt de klacht gegrond verklaard.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat uit het auditrapport blijkt dat verweerder serieus bezig is met zijn werk en dat hij in het algemeen op goede wijze invulling geeft aan belangrijke kwesties als objectiviteit en integriteit. Verweerder is volgens het rapport in basis ook goed op de hoogte van de geldende wet- en regelgeving en de Gedrags- en Beroepsregels van NRVT. Ook geeft verweerder volgens dit rapport blijk van een goede en kritische houding. Tijdens het gesprek na de audit, op 21 oktober 2021, heeft verweerder er ook blijk van gegeven in te zien dat waardeverklaringen in de praktijk onwenselijk zijn en ook heeft hij te kennen gegeven in de toekomst dergelijke verklaringen niet meer te zullen opstellen. Gelet daarop zal het tuchtcollege de maatregel van berisping opleggen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 11 januari 2023 door het Tuchtcollege NRVT.