

Dossiernummer: N23539

Datum: 10 oktober 2023

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

A.,

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 29 juni 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 13 juli 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 17 resp. 19 juli 2023;

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 29 juni 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in maart 2022 een desk audit plaatsgevonden. De conclusie van de desk audit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een field audit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 8 december 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft op 26 december 2022 gebruik gemaakt van het recht hierop te reageren.

De klacht ziet op een vijftal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport d.d. 14 september 2021, [adres]. Het object betreft een voormalig detailhandelspand met garage, erf en tuin, welke wordt opgesplitst in vier appartementen. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van (hypothecaire) financiering.
- Taxatierapport d.d. 14 september 2021, [adres]. Het object betreft een voormalig detailhandelspand met garage, erf en tuin, welke wordt opgesplitst in vier appartementen. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van (hypothecaire) financiering.
- Waardeverklaring d.d. 10 januari 2022, [adres]. Het object betreft een hoekwoning met berging, serre, uitbouw en tuin. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van verkoop.
- Taxatierapport, d.d. 2 april 2021, [adres]. Het object betreft een twee-onder-één-kap- woning met aanbouw, houten berging, erf en tuin. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van een overdracht van de recreatiewoning binnen de familie naar de kinderen.
- Taxatierapport, d.d. 20 januari 2021, [adres]. Het object betreft een halfvrijstaande woning met aanbouw, garage en stadstuin. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van het vaststellen van de dekkingsgraad in verhuurde staat voor de geldverstrekker.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten – welke alle PTD's betreffen - essentiële informatie, zoals (volledige) opdrachtbevestigingen en plausibiliteitsverklaringen ontbreken. Daarnaast is gebleken dat het bij de taxatie van [adres] gevoegde rekenmodel op meerdere punten onjuist is toegepast. Hierdoor zijn de berekeningen en is de opbouw van de geschatte marktwaarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Voor de taxatierapporten geldt dat zij onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in die zin dat ervan uit wordt gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent de gemaakte fouten.

Verweerder voert aan in het vervolg een plausibiliteitsverklaring te zullen toevoegen indien een woningrapport niet gevalideerd wordt. De rapporten waren niet bedoeld voor financiering. Was dat wel zo geweest dan waren de rapporten vanzelf afgekeurd.

Ook zal verweerder geen waardeverklaringen meer opstellen. Verweerder had hier bedoeld een verkoopadvies, een advies voor verkoop binnen de familie, te verstrekken maar hij heeft de verkeerde tenaamstelling gebruikt.

Verweerder merkt op eind dit jaar te zullen stoppen met taxeren, onder meer vanwege vervelende ervaringen die hij vorig jaar heeft gehad met [tuchtcollege].

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;

- de Praktijkhandreiking Wonen geldig tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2021 (4 en 5);
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig tussen 1 juli 2021 en 31 december 2021 (1 en 2);
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig tussen 1 januari 2022 en 14 september 2022 (3)
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 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 klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is klager ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren 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 taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Verweerder heeft deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daarmee onvoldoende is onderbouwd.

In de taxatierapporten ontbreken de (volledige) opdrachtschrijving en de plausibiliteitsverklaringen. Ook is gebleken dat het bij de taxatie van [adres] gevoegde rekenmodel op meerdere punten onjuist is toegepast. 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 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 – het rapport kan volgen.

Het tuchtcollege volgt klager in de klacht. Er is sprake van duidelijke tekortkomingen. Het tuchtcollege acht de klacht dan ook gegrond.

Alles in ogenschouw nemend acht het tuchtcollege het opleggen van een berisping een passende maatregel.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 10 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT.