

Dossiernummer: 20200608

Datum: 19 oktober 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

klager,

tegen

B RT

register-taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 mei 2020, met bijlagen;
- de aanvulling van klager bij mail van 5 juni 2020;
- het verweerschrift met bijlagen van 8 juni 2020;
- de repliek van klager van 8 augustus 2020.

Tijdens de hoorzitting van 14 september 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A (hierna klager) en B (hierna verweerder) in persoon.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 17 maart 2020 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot het object gelegen aan de [adres], bestaande uit een winkel met bovenwoning. Doel van de taxatie was een splitsing van de woning en de winkel, waarbij de fiscale uitwerking diende te worden getoetst door de belastingdienst.

Klager is het op een aantal punten niet eens met opgestelde rapport en heeft op 8 juni 2020 een klacht ingediend bij het Tuchtcollege NRVT.

In klachtonderdeel I verwijt klager verweerder dat hij het rapport naar de belastingdienst heeft verzonden voordat klager het gezien had en had kunnen aangeven dat er een aantal onjuistheden in het rapport stonden.

Klachtonderdeel II houdt het verwijt in dat het rapport niet voldoet aan de voorwaarden die de belastingdienst hieraan stelt met name op het gebied van het ontbreken van de vergelijkingspanden.

In klachtonderdeel III verwijt klager verweerder dat deze uitsluitend is ingeschreven bij de Kamer Wonen en niet bij de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Ten slotte merkt klager op het spijtig te vinden dat het niet gelukt is met verweerder in gesprek te komen om de problemen op te lossen.

3. Het verweer

Verweerder stelt dat klager zelf in eerste instantie om een waardebepaling heeft gevraagd en niet om een taxatierapport, waardoor verwarring is ontstaan.

Op het verzoek van klager het rapport achteraf aan te passen kon verweerder niet ingaan omdat hij dan in strijd zou handelen met het gestelde in artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT en zijn integriteit in het geding zou komen. Aan het verzoek om een aanvullende onderbouwing is voldaan. De overzichten van de vergelijkingspanden zijn – weliswaar achteraf - toegezonden aan de belastingdienst en aan klager.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Kamers vastgesteld op 10 oktober 2019;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 10 oktober 2019;
- Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed;
- Praktijkhandleiding Wonen.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register in de Kamer Wonen.

De klacht betreft een door verweerder opgesteld taxatierapport. De klacht betreft daarmee gedragingen binnen het kader van een professionele taxatiedienst, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het taxatierapport betreft een winkel met woning waarvan klager eigenaar was, zodat hij is aan te merken als belanghebbende.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege overweegt dat door verweerder een verkort rapport, een zogenaamde waardeverklaring is opgesteld. De waardeverklaring die verweerder heeft opgesteld had volgens verweerder aanvankelijk als doel om intern te worden gebruikt voor de waardebepaling van de winkel en bovenwoning. Nadat hij er door de belastingdienst op gewezen was dat een dergelijke waardeverklaring niet geaccepteerd werd, heeft hij alsnog een taxatierapport opgesteld. Hierbij ontbrak echter ook het nodige. Zo is geen gebruik gemaakt van een modelrapport, waardoor essentiële informatie ontbreekt, is geen opdrachtbevestiging opgenomen, ontbreken verklaringen

over eerdere betrokkenheid en over onafhankelijkheid, worden geen taxatiestandaarden vermeld en zijn geen referentieobjecten opgenomen.

Het Tuchtcollege stelt vast, zoals ook al door haar geoordeeld is in eerdere uitspraken, dat een verkort taxatierapport op grond van de NRVT-regelgeving niet is toegestaan. Een taxateur hoort op de hoogte te zijn van de regels hieromtrent en dient een opdrachtgever hierop te attenderen als deze nog vraagt om een waardeverklaring. Alleen in een verkoopadvies is het taxateur nog toegestaan een waarde te schatten zonder nadere onderbouwing.

Derhalve heeft verweerder hiermee niet voldaan aan het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals uitgewerkt in onder meer artikel 19 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels waarin onder meer wordt bepaald dat taxateur de professionele taxatiedienst zorgvuldig, nauwgezet en grondig uitvoert.

Eveneens is het onvoldoende om referentiepanen achteraf toe te sturen. Van belang is dat de register-taxateur in zijn taxatierapport een analyse maakt van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie legt met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk vermeld de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. In dit geval zijn de referentiepanen echter achteraf aan het rapport toegevoegd.

Referentiepanen dienen een integraal onderdeel uit te maken van het taxatierapport en niet separaat, zonder onderbouwing aan opdrachtgever dan wel aan de belastingdienst te worden toegestuurd. Vervolgens zijn, specifiek ten aanzien van het winkelgedeelte, minder dan het volgens het NRVT-reglement verplichte aantal referentiepanen aangeleverd en bovendien zijn de overwegingen om de waarde van de woning en de winkel van klager op een bepaald bedrag vast te stellen niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd.

De stelling van verweerder dat er geen referentieobjecten beschikbaar waren, heeft het Tuchtcollege niet overtuigd. Het betreft hier een belangrijk winkelgebied, met vele woon-winkelpanden. Als verweerder geen direct toepasbare referenties kon vinden, had hij het zoekgebied moeten uitbreiden of verder terug in de tijd moeten zoeken. Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt wordt onduidelijkheid vermeden over de onderbouwing van de taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd.

Het Tuchtcollege heeft vastgesteld dat verweerder alleen ingeschreven is in de Kamer Wonen en in het verweer en tijdens de hoorzitting niet concreet heeft kunnen maken dat hij de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat ten aanzien van bedrijfsmatig vastgoed om een dergelijke taxatie uit te kunnen voeren.

In dit verband merkt het Tuchtcollege op dat er geen algemene regel is dat een register-taxateur zich altijd dient te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin hij is geregistreerd. Het is echter wel aan de register-taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te bepalen of hij hiervoor de bekwaamheid bezit en zijn overwegingen op te nemen in het taxatierapport. Dit volgt uit artikel 1 van de Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed.

Het Tuchtcollege neemt het verweerder met name kwalijk dat hij - nadat hij er door de belastingdienst op was gewezen dat zijn taxatierapport niet voldeed - de kans heeft gekregen om alsnog een taxatierapport op te stellen dat wel aan alle vereisten voldeed, maar niettemin vervolgens opnieuw een taxatierapport heeft opgesteld waaraan het nodige ontbrak. De gevolgen hiervan voor klager zijn aanzienlijk. Doordat klager niet in staat was om na een herkansing een deugdelijk taxatierapport te overleggen, is hem verder vooroverleg met de belastingdienst geweigerd. Dit is verweerder aan te rekenen.

Gezien het voorgaande is de klacht gegrond. Vanwege de ernst en aard van het geconstateerde, oordeelt het Tuchtcollege dat een boete van € 750,00 een passende maatregel is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

VEROORDEELT de taxateur tot een BOETE en stelt het door de taxateur hiervoor te betalen bedrag vast op € 750,-;

Bepaalt dat deze boete dient te worden voldaan aan de stichting NRVT.

Deze uitspraak is gedaan op 19 oktober 2020 door het tuchtcollege NRVT.