

Dossiernummer: 200710
Datum: 4 december 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vertegenwoordigd door de heer
mr. M.P.K. Grootenboer,
gevestigd te Rotterdam,
klaagster

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 15 juli 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 augustus 2020.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten d.d. 8 juli 2019, 20 augustus 2019 en 28 januari 2020.

Het eerste rapport is opgesteld voor een onroerende zaak gelegen aan de [adres 1] en betreft een winkelpand met werkplaats, magazijn en bedrijfswoning. Het rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de marktwaarde in verband met het overbrengen van het pand naar het privévermogen.

Het tweede rapport is opgesteld voor een onroerende zaak gelegen aan de [adres 2] en betreft een bedrijfspand met showroom. Het rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de marktwaarde van het bedrijf ten behoeve van de verkoop daarvan.

Het derde rapport is opgesteld voor een onroerende zaak gelegen aan de [adres 3] en betreft een in aanbouw zijnde bedrijfsruimte met inpandige bovenwoning. Het rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de marktwaarde in verband met het verhogen van de bestaande hypothecaire financiering.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van artikel 1 sub I Reglement BV resp. het Reglement Definities. Aan deze rapporten moet in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kunnen worden ontleend.

Voor een PTD zijn ten behoeve van het publieke belang door NRVT reglementen opgesteld, waaraan de door verweerder opgestelde taxatierapporten niet voldoen.

In strijd met de Reglementen zijn verkorte taxatierapporten uitgebracht. De taxatierapporten zijn niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In en bij het rapport ontbreken onder meer de opdrachtbevestiging, verklaring eerdere betrokkenheid, verklaring onafhankelijkheid, onderbouwing waarom verweerder buiten zijn Kamer kan taxeren, deugdelijke onderbouwing, referenties en de plausibiliteitsverklaring.

Tevens is gehandeld in strijd met de in de Algemene Gedrags- en Beroepsregels resp. het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen, doordat het rapport niet inzichtelijk is en niet de benodigde zorgvuldigheid en transparantie in acht zijn genomen.

Klaagster heeft verweerder geconfronteerd met haar bezwaren. Uit de reactie van verweerder d.d. 11 juni 2020 blijkt dat hij zich daar nog niet voldoende van bewust is. Gezien de structurele aard van het niet naleven van de door NRVT voorgeschreven regels verzoekt klaagster het Tuchtcollege een berisping op te leggen.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat hij niet juist heeft gehandeld en dat de door NRVT aangevoerde punten correct en terecht zijn. De rapporten voldoen, ondanks dat hij achter de door hem vastgestelde waardes staat, niet aan de vormvereisten. Verweerder benadrukt dat achter het uitbrengen van de rapporten nimmer een verkeerde intentie heeft gezeten en dat dit op integere wijze is gedaan.

Verweerder is inmiddels gestopt met het uitbrengen van bedrijfsmatige taxaties en derhalve verzoekt hij het Tuchtcollege de klacht in te trekken.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 1 juli 2018;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- Praktijkhandreiking BV van 1 juli 2018 resp. 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 het taxatierapport was 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 klaagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klaagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening 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 overweegt dat verweerder een drietal verkorte taxatierapporten heeft opgesteld voor zijn respectievelijke opdrachtgevers. Verweerder heeft deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en summier gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken, waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport niet voldoet 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.

Zo ontbreekt in het taxatierapport onder meer:

- de opdrachtbevestiging;
- uitgangspunten taxateur;
- verklaringen taxateur;
- een onderbouwing waarom verweerder buiten zijn Kamer kan taxeren;
- onderbouwing van de waarde met een beschrijving taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken;
- swot analyse;
- beschrijving marktsituatie;
- referenties;

waardoor essentiële informatie ontbreekt. 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 de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – kan volgen hoe de taxateur tot zijn keuze is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het Tuchtcollege kan klaagster volgen in de aangevoerde klachtonderdelen. Met het uitbrengen van de verkorte taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met het Reglement en de Praktijkhandreiking BV. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in de AGB en RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie in de artikelen 12 en 19.

Nu verweerder heeft erkend dat hij fouten heeft gemaakt, blijkt heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde en maatregelen heeft genomen om herhaling te voorkomen - verweerder is met onmiddellijke ingang gestopt met het taxeren van bedrijfstvastgoed - acht het Tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 4 december 2020 door het Tuchtcollege NRVT.