

Dossiernummer: 201201
Datum: 14 april 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.

gevestigd te

klaagster

tegen

B.,

register-taxateur,

wonende en kantoorhoudende te

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 december 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 januari 2021
- Instemming met schriftelijke afhandeling van 2 maart 2021.

Partijen hebben ingestemd met schriftelijke afhandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten. Het taxatierapport d.d. 28 oktober 2019 betreft een taxatie van het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte (bedrijf-/kantoor-/praktijkruimte) met toebehoren, plaatselijk bekend als [adres]. Het rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de marktwaarde in verband met de overdracht van de onderneming (éénmanszaak) naar privé.

Het tweede taxatierapport d.d. 12 november 2019 betreft een tussenwoning met een afzonderlijke winkelruimte op de begane grond met achtergelegen winkel/bergruimte en een afzonderlijke bovenwoning op de eerste en tweede verdieping, staande en gelegen aan de [adres]. Het rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de waarde ten behoeve van een te nemen verkoopbeslissing.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van het Reglement Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed. Aan een dergelijk rapport 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 het Reglement 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 de rapporten ontbreken onder meer de opdrachtbevestiging, is geen rekening gehouden met het huurcontract, plausibiliteitsverklaring, de onderbouwing waarom verweerder buiten zijn Kamer kan taxeren en hoe de referentie-objecten zich verhouden tot het getaxeerde object.

Tevens is gehandeld in strijd met de in 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.

Daarnaast heeft verweerder rapporten opgesteld van objecten die buiten zijn Kamer vallen en geen onderdeel zijn van zijn expertise. De rapporten zijn onvolledig, terwijl verweerder, gelet op de inhoud van de taxatierapporten er blijk van geeft niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klaagster heeft verweerder geconfronteerd met haar bezwaren. Uit de reactie van verweerder d.d. juni 2020 blijkt dat hij zich daar nog niet voldoende van bewust is.

Klaagster verzoekt primair verweerder de maatregel van berisping op te leggen alsmede een boete van € 1.000,-.

Subsidiair vordert klagster het opleggen van een volgens het Tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat de uitgebrachte rapporten niet aan de reglementen van NRVT voldoen en dat deze onvoldoende transparant en navolgbaar zijn. Wel spreekt hij uitdrukkelijk tegen dat hij op verzoek van opdrachtgever de betaalde huur buiten beschouwing heeft gelaten.

Wat de op te leggen sanctie betreft brengt verweerder nog in dat hij als beëdigd taxateur vanaf april 1994 zonder incidenten is en dat hij daarom de gevraagde sanctie te zwaar vindt.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019.

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 klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster 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 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 verkorte taxatierapporten heeft opgesteld. 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 de taxatierapporten niet voldoen 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 ongeacht of een opdrachtgever anders verzoekt.

Zo ontbreekt in het taxatierapport onder meer:

- de opdrachtbevestiging;
- de onderbouwing;
- is onbekend hoe rekening gehouden is met het recht van koop;
- een onderbouwing waarom verweerder buiten zijn Kamer kan taxeren;
- is er geen rekening gehouden met het huurcontract;
- is het bijzondere uitgangspunt (dat de marktwaarde vrij van huur en gebruik fictief is) als zodanig niet benoemd;
- SWOT analyse;
- plausibiliteitsverklaring;
- marktinformatie;
- toelichting en analyse van de referentie-objecten,

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 waardering 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 klachten. Met het uitbrengen van de verkorte taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de Praktijkhandreiking BV. Eveneens heeft verweerder met deze rapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Verder heeft het Tuchtcollege vastgesteld dat verweerder alleen is ingeschreven in de Kamer Wonen en dat verweerder in het verweer onvoldoende concreet heeft gemaakt dat hij de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat binnen het bedrijfsvastgoed om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het Tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is dat een geregistreerd taxateur zich altijd dient te beperken tot taxaties binnen de kamer waarin hij is geregistreerd. Het is echter wel aan de geregistreerd taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te bepalen of hij/zij hiervoor de bekwaamheid bezit.

Nu verweerder heeft erkend dat hij fouten heeft gemaakt, dergelijke rapporten niet meer opmaakt en blijkt heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde acht het Tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

In zijn overwegingen is door het Tuchtcollege meegenomen dat de taxatierapporten reeds in 2018 c.q. 2019 zijn opgesteld. Inmiddels wordt van een geregistreerd taxateur verwacht dat hij bekend is met de voorwaarden waaraan een rapport dient te voldoen en zou het uitbrengen van een dergelijk verkort rapport leiden tot een zwaardere sanctie.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 14 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT.