

Dossiernummer: 201203
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 27 januari 2021;
- Instemming met schriftelijke afhandeling van 2 maart 2021.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten. Het taxatierapport d.d. 4 juni 2018 betreft een taxatie van een werkplaats (smederij), kantoorruimte en opslagruimte, plaatselijk bekend als [adres]. Doel van de taxatie was het verstrekken van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van de administratie van de belastingdienst met betrekking tot de fiscale afwikkeling in verband met het staken van de onderneming.

Het tweede taxatierapport d.d. 27 juni 2019 betreft een perceel grond met bestemming natuur in gebruik als kleinschalig bos, gelegen aan [adres]. Doel van de taxatie was het verstrekken van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van het dossier van een notariskantoor met betrekking tot een notariële overdracht van het getaxeerde.

Het derde taxatierapport d.d. 21 mei 2019 betreft een perceel grond in gebruik als tuin en erf gelegen nabij de [adres]. Het doel van de taxatie was het verstrekken van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van een verkoopbeslissing c.q. een aanbieding, aan de eigenaar van [adres].

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 het 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, het type taxatie, de verklaring onafhankelijkheid, de plausibiliteitsverklaring, de onderbouwing waarom verweerder buiten zijn Kamer kan taxeren en de referentie-objecten.

Tevens is gehandeld in strijd met de in de Algemene Gedrags- en Beroepsregels danwel 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. 27 januari 2021 blijkt dat hij erkent fouten te hebben gemaakt.

Klaagster verzoekt primair verweerder te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van berisping alsmede een boete van € 1.000, -.

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

3. Het verweer

Verweerder geeft te kennen dat hij erkent fouten te hebben gemaakt en dat hij zich neerlegt bij de verzochte sanctie.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT van 15 juni 2017;
- het Reglement Bedrijfsvastgoed van 15 juni 2017;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels 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 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 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 verklaring onafhankelijkheid;
- het type taxatie;
- een onderbouwing waarom verweerder buiten zijn Kamer kan taxeren;
- de bevestiging conform welke standaarden is getaxeed;
- SWOT analyse;
- plausibiliteitsverklaring;
- marktinformatie;
- 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 het Reglement Bedrijfsvastgoed alsmede de Praktijkhandreiking BV. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in de AGB alsmede het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB en artikel 12 en 19 AGB).

Verder heeft het Tuchtcollege vastgesteld dat verweerder alleen staat ingeschreven in de Kamer Wonen en in het verweer niet voldoende concreet heeft kunnen maken dat hij binnen het bedrijfsvastgoed de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat 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 hiervoor de bekwaamheid bezit.

Nu verweerder heeft erkend dat hij fouten heeft gemaakt en blijk 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.