

Dossiernummer: 201204
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 15 januari 2021;
- instemming met schriftelijke afhandeling van 24 februari 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 door NWWI gevalideerd taxatierapport d.d. 22 januari 2018 betreft een taxatie van een eindwoning, plaatselijk bekend als [adres]. Het rapport is opgesteld om de marktwaarde vast te stellen ten behoeve van een (hypothecaire) financiering.

Het tweede door NWWI gevalideerd taxatierapport d.d. 23 maart 2018 betreft een taxatie van een tussenwoning, plaatselijk bekend als [adres]. Het rapport is opgesteld om de marktwaarde vast te stellen ten behoeve van een (hypothecaire) financiering.

Het derde taxatierapport d.d. 10 april 2018 betreft een taxatie van een winkelruimte, plaatselijk bekend als [adres]. Het verkorte rapport is opgesteld om de marktwaarde en de opiniewaarde vast te stellen om te kunnen dienen als onderpand ten behoeve van de financiering.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed. De bewaren van klaagster zijn met

name gericht op het verkort taxatierapport. 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 een aanduiding van de huidige situatie en het huidige gebruik, de plausibiliteitsverklaring, de taxatiestandaarden, de onderbouwing van de marktwaarde en de referentie-objecten.

Tevens is gehandeld in strijd met de in de Algemene 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. 15 januari 2021 blijkt dat hij erkent fouten te hebben gemaakt.

Klaagster verzoekt primair verweerder de maatregel van berisping op te leggen.

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

3. Het verweer

Verweerder voert tot zijn verweer aan dat hij het eerste rapport heeft opgemaakt op verzoek van opdrachtgever en dat dit destijds nog regelmatig op deze wijze gebeurde. Hij erkent dat het opmaken van dit rapport indruist tegen de beroeps- en gedragsregels van NRVT en dat hij deze sindsdien ook niet meer op deze wijze opstelt.

Gezien de lengte van het traject, van een eerste melding in juni 2019 tot aan indiening van het klaagschrift in 2020 - waarbij sinds die tijd zoals hij het voelt 'een zwaard van Damocles' boven zijn hoofd hangt - spreekt hij de hoop uit dat het Tuchtcollege hiermee bij het vaststellen van de sanctie rekening houdt.

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.

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 er 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 huidige situatie en het huidige gebruik;
- de plausibiliteitsverklaring;
- de taxatiestandaarden;
- de onderbouwing van de marktwaarde;
- de referentie-objecten;
- privaatrechtelijk danwel publiekrechtelijk onderzoek;
- kwalificaties van de taxateur;
- de bijlagen,

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. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in de AGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 en 19.

Nu verweerder heeft erkend dat hij fouten heeft gemaakt 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 haar overwegingen is door het Tuchtcollege meegenomen dat de taxatierapporten reeds in 2018 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.