

Dossiernummer: 201205

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 26 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 drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten. Het taxatierapport d.d. 31 juli 2019 betreft een taxatie van een bouwka­vel dat behoort tot- en grenst aan het perceel behorende bij de woning [adres]. Het rapport is opgesteld om de marktwaarde vast te stellen ten behoeve van een eventuele aankoop.

Het tweede taxatierapport d.d. 10 september 2019 betreft een perceel met agrarische bestemming gelegen aan de [adres]. Het rapport is opgesteld om de marktwaarde vast te stellen ten behoeve van een eventuele verkoop.

Het derde taxatierapport d.d. 12 december 2019 betreft een perceel aan de [adres]. Het rapport is opgesteld om de marktwaarde vast te stellen ten behoeve van de verkoop aan een dochter.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van het Reglement Definities. 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 opdrachtvoorwaarden, kwalificatie van de taxateur, de verklaring van de controlerend taxateur, taxatiemethodiek en de referentiegegevens.

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.

Klaagster verzoekt primair verweerder te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van berisping.

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

3. Het verweer

Verweerder erkent en betreurt dat hij deze 'overtreding' heeft begaan. Deze situatie is gegroeid vanuit het verleden. Verweerder was zich van geen kwaad bewust toen hij de rapporten opstelde maar inmiddels heeft hij begrepen dat dit in strijd is met de huidige NRVT regelgeving en maakt hij alleen nog maar gevalideerde taxatierapporten op voor woningen. Inmiddels is hij langzaam aan het afbouwen en heeft zijn zoon het bedrijf overgenomen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch 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 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 ongeacht of een opdrachtgever anders verzoekt.

Zo ontbreekt in het taxatierapport onder meer:

- de opdrachtvoorwaarden;
- de kwalificatie van de taxateur;
- de verklaring van de controlerend taxateur;
- de taxatiemethodiek;
- de referentiegegevens,

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 Praktijkhandboek Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in de RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12).

Nu verweerder heeft erkend dat hij fouten heeft gemaakt, dergelijke rapporten nu niet meer opstelt 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 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.