

Dossiernummer: 210112
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 8 januari 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 8 februari 2021.

Tijdens de digitale hoorzitting van 25 maart 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A., hierna klaagster;

- B., hierna verweerder of de taxateur.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten. Het taxatierapport d.d. 6 november 2018 betreft een voormalige pastorie met als gemeentelijke bestemming maatschappelijk, zijnde een bedrijfswoning, plaatselijk bekend als [adres]. Het rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de waarde in het economisch verkeer in verband met de mogelijke garantstelling c.q. aankoop door de opdrachtgever.

Het tweede taxatierapport d.d. 6 november 2018 betreft een bedrijfspand (HORECA) met bovenwoning c.q. exploitatiegebonden vastgoed en derhalve Groot Zakelijk Vastgoed, plaatselijk bekend [adres]. Het rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de marktwaarde in verband met de

aankoop in het kader van de uitbreiding van het gemeentehuis en rekening houdende met het vaststellen van een volledige schadeloosstelling zoals deze voortvloeit uit de Onteigeningswet.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en Groot Zakelijk 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 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 de rapporten ontbreken onder meer de kwalificatie van de taxateur, het type taxatie, de opdrachtbevestiging, referentiegegevens en wordt door de taxateur onvoldoende toelichting gegeven op de wijze waarop de waardering tot stand is gekomen.

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 vormen van zijn expertise. De rapporten zijn voorts onvolledig, terwijl verweerder, gelet op de inhoud van de taxatierapporten er tevens blij van geeft niet over de voor deze uit te voeren taxaties vereiste deskundigheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair verweerder te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van een voorwaardelijke schorsing van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien aan hem binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die betrekking heeft op een gedraging danwel nalaten van beklagde van na de datum van de uitspraak.

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

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat de rapporten zijn opgesteld toen hij nog in dienst was bij zijn vorige werkgever. In zijn huidige functie voert hij geen taxaties uit. Zodra hij dit weer wel gaat doen zal hij afspraken maken met zijn werkgever en nadenken over de invulling hiervan om zijn deskundigheid weer op te bouwen, bijvoorbeeld door middel van het volgen van een soort Meester-Gezel traject. Taxaties die vallen binnen een andere Kamer zal hij in de toekomst geheel achterwege laten.

Verweerder erkent dat de uitgebrachte rapporten, de wijze van totstandkoming daarvan en hoe deze zijn opgebouwd, niet aan de reglementen van NRVT voldoen.

Met betrekking tot de voorgestelde maatregel merkt verweerder nog op als verzachtende omstandigheid te willen meegeven dat het eerste contact in het kader van het Doorlopend Toezicht inmiddels ruim een jaar is geleden. Hij verzoekt daarom in geval van het opleggen van de maatregel van de voorwaardelijke schorsing deze vast te stellen als reeds te zijn ingegaan per 1 november 2020.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 15 juni 2017;
- het Addendum Groot Zakelijk Vastgoed 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 de taxatierapporten stond ingeschreven als register-taxateur in de Kamer LAV 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 had kunnen 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 kwalificatie van de taxateur;
- het type taxatie;
- de opdrachtbevestiging;
- de referentiegegevens;
- de toelichting op de waardering,

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 uitsluitend dat 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 klacht. Met het uitbrengen van de verkorte taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met het Reglement Bv en het Addendum GZV. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in de RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12).

Voorts heeft het Tuchtcollege vastgesteld dat verweerder alleen staat ingeschreven in de Kamer LAV 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 die inhoudt 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 voor het uitvoeren daarvan over de nodige deskundigheid beschikt.

Nu verweerder heeft erkend dat hij fouten heeft gemaakt; blijk heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde en maatregelen neemt om dit in de toekomst te voorkomen, acht het Tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van VOORWAARDELIJKE SCHORSING op van drie maanden met een proeftijd van twee jaar.

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