

Dossiernummer: 210311

Datum: 6 augustus 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

klaagster

tegen

B.,

register taxateur,

en

C.,

register taxateur

verweerders

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 maart 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 16 april 2021, met bijlagen;
- de instemming met schriftelijke afhandeling van 4 juni 2021.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een tweetal door A. opgestelde taxatierapporten. Het taxatierapport van 11 september 2019 is door beide taxateurs gezamenlijk opgesteld.

Het taxatierapport d.d. 11 september 2019 betreft een taxatie van een in 2016 nieuw gebouwd kantoor met bedrijfshal, een narcissenloods, vaste kas, oorspronkelijk bedrijfspand met kantoren, ondergrond, buitenterrein (geasfalteerd) en open grond, staande en gelegen aan [adres] alsmede een schuur op een kavel van ca 2.720 m2 en een perceel teelgrond, staande en gelegen aan de [adres] te [plaats]. Doel van de taxatie was het verstrekken van inzicht in de waarde van het onroerend goed.

Het tweede taxatierapport d.d. 21 november 2019 betreft de circa 390 m2 uitstekend geoutilleerde winkelruimte met daarbij behorende ruimte ten behoeve van opslag, kantoor en verblijfsruimte, staande en gelegen aan [adres]. Doel van de taxatie was het verstrekken van inzicht in de waarde van het onroerend goed.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van de Praktijkhandreiking 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 de regelgeving 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, het type taxatie, de referentiegegevens, de onderbouwing, het rekenmodel en de taxatiestandaarden en zijn de eigendomsbewijzen en bestemmingsplannen slechts als bijlage bijgevoegd.

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 hebben verweerders rapporten opgesteld van objecten die buiten hun Kamer vallen en geen onderdeel uitmaken van hun expertise. De rapporten zijn onvolledig, terwijl verweerders, gelet op de inhoud van de taxatierapporten, er geen blijk van geven over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair verweerders, afzonderlijk, te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van berisping; subsidiair het opleggen van een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerders geven aan te erkennen dat de rapporten die zij hebben opgemaakt, niet voldoende navolgbaar zijn. De laatste jaren van snel gewijzigde regelgeving is niet voldoende in de rapporten verwerkt. Zij betreuren dit en zullen in de toekomst ervoor zorgdragen dat dit wel gebeurt.

Wel voeren zij aan dat hun rapporten te allen tijde naar eer en geweten zijn opgemaakt en dat deze, ondanks dat deze niet aan alle regelgeving voldoen, betrouwbaar, onafhankelijk en zijn gebaseerd op de markt. De zorgvuldigheid blijkt onder meer eruit dat zij altijd duidelijk het doel van de taxatie vermelden. De onderbouwing van de marktprijzen en de gekozen referentiepanelen is vanzelfsprekend bij alle rapporten aanwezig, echter niet in de rapporten opgenomen. Tenslotte merken zij op teleurgesteld te zijn in de ferme strafeis gezien hun tot nu toe goede staat van dienst.

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;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat beide verweerders op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten waren 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. Klaagster is derhalve ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerders in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van 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 verweerders verkorte taxatierapporten hebben opgesteld. Verweerders hebben 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.

In het taxatierapport ontbreekt onder meer:

- de kwalificatie waarom verweerders deskundig zijn buiten hun Kamer;
- het type taxatie;
- de referentiegegevens;
- de onderbouwing;
- een rekenmodel;
- de taxatiestandaarden;
- de eigendomsbewijzen en bestemmingsplannen zijn slechts als bijlage bijgevoegd,

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 hebben verweerders in strijd gehandeld met de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed.

Eveneens hebben verweerders met de taxatierapporten 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 verweerders alleen staan ingeschreven in de Kamer Wonen en in hun verweer niet voldoende concreet hebben kunnen maken dat zij binnen het bedrijfstvastgoed de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezaten om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is dat een register 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 verweerders slechts gedeeltelijk hebben erkend dat zij fouten hebben gemaakt - zij gaan eraan voorbij dat de rapporten niet alleen voor verweerders en hun opdrachtgevers maar ook voor derden navolgbaar moeten zijn - acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

en legt aan beide verweerders afzonderlijk de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 6 augustus 2021 door het tuchtcollege NRVT.