

Dossiernummer: 210312

Datum: 6 augustus 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.

klaagster

tegen:

B.,

register taxateur,

verweerder

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 19 april 2021
- de instemming met schriftelijke afhandeling van 8 juni 2021.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerder opgestelde verklaring vermoedelijke verkoopopbrengst, d.d. 2 oktober 2019, met betrekking tot de [adres], bestaande uit een vrijstaande woning met vrijstaande houten berging met onder- en bijgelegen grond. Doel van de taxatie was het verstrekken van inzicht in de vermoedelijke verkoopopbrengst in verband met een voorgenomen vervreemding/ boedelverdeling binnen de familie.

Klaagster stelt dat verweerder met het verkorte taxatierapport een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van de Praktijkhandreiking Wonen. 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 verklaring vermoedelijke verkoopopbrengst niet voldoet.

In strijd met de regelgeving is een verkort, niet gevalideerd, taxatierapport uitgebracht. Het taxatierapport is niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de

taxateur tot zijn waardering is gekomen. In en bij het rapport ontbreken diverse onderdelen en bijlagen en komen ook nog diverse onjuistheden voor.

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 alsmede een boete van duizend euro, subsidiair het opleggen van een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan het te betreuren te maken te hebben met het tuchtcollege aangezien hij naar eer en geweten heeft gehandeld en zeker niet met het oogmerk een van de betrokkenen op enigerlei wijze te benadelen. Verweerder heeft het gevoel slachtoffer te zijn geworden van in onmin zijnde familieleden met verschillende inzichten en geldelijke belangen.

Door verweerder is op verzoek van één van de familieleden een inschatting gemaakt van de marktwaarde en de mogelijke verkoopopbrengst bij de eventuele verkoop van het object. Op verzoek van een ander familielid heeft hij een uitgebreider verslag van de waardebeoordeling (hier taxatierapport genoemd) opgesteld om één en ander toe te lichten. Deze toelichting was uitsluitend bedoeld voor nadere bespreking binnen de familie.

Verweerder voert aan dat klagster op geen enkele wijze heeft aangetoond dat het rapport, ondanks enkele onvolkomenheden, niet transparant of navolgbaar is. De afgegeven waarde is marktconform. Ook wordt door klagster niet aangetoond dat derden het rapport daadwerkelijk als uitgangspunt hebben genomen bij beslissingen.

Verweerder verzoekt het tuchtcollege de klacht niet in behandeling te nemen dan wel het gevorderde af te wijzen.

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 Wonen 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 en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed 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; klagster is derhalve 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 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 een verkort taxatierapport heeft opgesteld. Verweerder heeft dit taxatierapport 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 opdrachtbevestiging;
- de verklaring onafhankelijkheid;
- het type taxatie;
- de bevestiging volgens welke standaarden is getaxeerd;
- 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 de Praktijkhandreiking Wonen. Eveneens heeft verweerder met het taxatierapport fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Nu verweerder niet erkent dat hij fouten heeft gemaakt en geen blijk heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde - verweerder gaat eraan voorbij dat de rapporten niet alleen voor verweerder en zijn opdrachtgevers maar ook voor derden navolgbaar moeten zijn - acht het tuchtcollege een berisping en een boete een passende maatregel.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van BERISPING alsmede een BOETE van € 1.000,00 op.

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