

Dossiernummer: N21034

Datum: 24 februari 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer

gevestigd te Rotterdam

klaagster

tegen

B RT

register taxateur

kantoorhoudende te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 14 oktober 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 november 2021;
- instemming partijen met schriftelijke afhandeling van 20/22 december 2021.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten

- taxatierapport, d.d. 19 september 2018, [adres 1]. Het object betreft een boerderij met aangebouwde opslagschuren, erf, ondergrond en landbouwgrond. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde in verband met een voorgenomen verkoopbeslissing;
- taxatierapport, d.d. 12 februari 2020, [adres 2]. Het object betreft een zeilmakerij bedrijf; bedrijfspinkel, bedrijfswoning. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde in verband met de overdracht van het object van zakelijk naar privé.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van de van toepassing zijnde Reglementen. 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 informatie omtrent de kwalificatie van taxateur, gegevens omtrent verhuur, plausibiliteitsverklaring en informatie over de VVE. Ook is de onderbouwing van het rekenmodel en de vertaalslag naar de referenties voor verbetering vatbaar. Tenslotte wijkt het taxatierapport op onderdelen af van de opdrachtomschrijving terwijl dit niet voldoende is toegelicht.

Tevens is gehandeld in strijd met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen. Het rapport is niet inzichtelijk en de benodigde zorgvuldigheid en transparantie zijn niet in acht genomen.

Daarnaast heeft verweerder rapporten opgesteld van objecten die buiten zijn Kamer vallen en geen onderdeel vormen van zijn expertise. De rapporten zijn onvolledig, terwijl verweerder, gelet op de inhoud van de taxatierapporten, er blijk van geeft niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair het opleggen van de maatregel van berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder merkt op dat hij, zoals ook weergegeven in het auditverslag, lering heeft getrokken uit de door de auditor aangedragen opmerking en tekortkomingen.

Voor zover gesteld wordt dat informatie omtrent de VVE ontbreekt merkt verweerder op wel navraag hiernaar gedaan te hebben, maar dat de stukken ten tijde van de taxatie ontbraken.

Voor zover gesteld wordt dat de opdrachtgever mogelijk benadeeld zou zijn door de verkorte taxatie merkt hij op dat, zowel de opdrachtgever als de taxateur, zeer ingenomen zijn met het resultaat van de taxatie.

Verweerder is zich bewust van de verantwoordelijkheid die hij draagt als taxateur en ziet het oordeel van het tuchtcollege met vertrouwen tegemoet.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 1 januari 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019;
- het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT van 3 december 2020.

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 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. 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 overweegt dat het uitgangspunt van een audit is om - waar nodig - een leerproces in gang te zetten en niet primair gericht is op het indienen van een klacht. Nu de inhoud van het verslag van de audit van 4 november 2020 en het verslag van de audit van 1 juni 2021 exact hetzelfde is vraagt het tuchtcollege zich af of en hoe er in de tussenliggende periode aan deze leerdoelstelling inhoud is gegeven. Het had op de weg van klaagster gelegen om opvolging te geven aan de audit en na zes maanden nog eens op basis van een desk-audit te (laten) controleren wat er met het advies op basis van het eerste verslag was gedaan, zoals dit in de conclusie van de externe auditor in het verslag van 4 november 2020 uitdrukkelijk is aangegeven. Klaarblijkelijk is dit niet gebeurd.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder een tweetal taxatierapporten heeft opgesteld, waarin een aantal onderdelen ontbreken. De ontbrekende onderdelen zijn echter niet dermate essentieel dat daarmee gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

Het tuchtcollege overweegt dat niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Verweerder had zorgvuldiger te werk kunnen gaan ten aanzien van enkele feitelijkheden. Van klachtwaardig gedrag waarvoor verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt is het tuchtcollege echter niet gebleken. Bovendien heeft verweerder na de eerste audit aangegeven doordrongen te zijn van het feit dat zijn handelwijze niet geheel conform de regelgeving was en kenbaar gemaakt de opmerkingen ter harte te zullen nemen. Zo lijkt tegemoet te zijn gekomen aan eerdergenoemd leerproces.

Nu de gegevens die blijkens het auditrapport van november 2020 ontbreken geen zaken waren die van invloed waren op de waardering van de objecten en verweerder zich in zijn reactie op dit rapport bereid heeft verklaard die zaken te verbeteren is het tuchtcollege van oordeel dat de geconstateerde overtredingen niet van dien aard zijn om aanstonds tot een klacht te komen.

Het tuchtcollege acht de klacht dan ook ongegrond.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 24 februari 2022 door het tuchtcollege NRVT.