

Dossiernummer: N211117 / N211118

Datum: 4 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

A RT

register taxateur

kantoorhoudende te [plaats]

en

B RT

kantoorhoudend te [plaats]

verweerders

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klaagschriften van 18 november 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 december 2021 van taxateur A;
- het verweerschrift van 17 december 2021 van taxateur B.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft op 13 november 2020 een field (duo) audit plaatsgevonden bij verweerders. Het auditrapport is uitgebracht op 18 juni 2021.

NRVT heeft aanleiding gezien hierna een klacht in te dienen met betrekking tot een tweetal door verweerder A opgestelde taxatierapporten waarvoor een plausibiliteitsverklaring is afgegeven door verweerder B en een drietal door verweerder B opgestelde taxatierapporten, waarvoor een plausibiliteitsverklaring is afgegeven door verweerder A.

De taxaties vallen onder de Kamers BV, Wonen en LAV en daardoor onder het bereik van de betreffende praktijkhandreikingen.

NRVT stelt op basis van het auditrapport dat de taxatierapporten onvolledig zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot het titelonderzoek, huur- en kooppreferenties, het rekenmodel en het NAR-percentage.

Hiermee voldoen de taxaties onder meer niet aan de artikelen 6c en 10d van de PhBV en artikelen 10 en 6c van de PhLAV.

De auditor vermeldt in het auditrapport dat de rapporten erg summier zijn. Vastgesteld is, dat de rapporten van onvoldoende kwaliteit zijn en dat de kwaliteit dient te verbeteren.

Bij het verrichten van een PTD dient de register taxateur immers te voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het RGB. Kort gezegd is hierin bepaald dat van essentieel belang is dat de opdrachtgever en (eventuele) derden die daarbij belang hebben, kunnen volgen op welke wijze de register-taxateur tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Het taxatierapport dient dan ook inzichtelijk en navolgbaar te zijn. Uitsluitend pas dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Gezien de in de taxatierapporten geconstateerde gebreken hadden de verweerders in redelijkheid niet tot het oordeel kunnen komen dat de taxatierapporten plausibel zijn.

Door een plausibiliteitsverklaring af te geven hebben verweerders in strijd gehandeld met de Praktijkhandleidingen en het RGB.

Gezien de constatering ten aanzien van de taxatierapporten verzoekt NRVT het tuchtcollege primair aan verweerder A een berisping op te leggen dan wel een andere passende maatregel.

Gezien de constatering ten aanzien van de plausibiliteitsverklaringen taxatierapporten verzoekt NRVT het tuchtcollege primair aan verweerder B een waarschuwing op te leggen dan wel een andere passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder A licht in het verweer toe dat tijdens de audit naar voren is gekomen dat de rapportages voor verbetering vatbaar zijn. Hij had wel de indruk gekregen dat zij - net begonnen als taxateur BV - wel op de goede weg waren. Dat is in het definitieve auditrapport veel strakker aangezet.

Verweerder A kan zich vinden in een aantal verbeterpunten. Hij kan zich niet vinden in de conclusies ten aanzien van de schade aan het maatschappelijk en economisch verkeer. Ook geeft hij aan dat er geen aantoonbare en zeker geen verregaande financiële gevolgen zijn geweest. Tenslotte stelt verweerder A dat zijn kennis van de regelgeving voldoende is.

Verweerder A meent dat een waarschuwing dat er zaken verbeterd moeten worden meer in lijn met de audit is dan het opleggen van een berisping.

Verweerder B heeft aangegeven dat hij zich kan vinden in de gestelde verbeterpunten dan wel opmerkingen zoals genoemd in het klaagschrift en het auditrapport. Hij kan zich niet vinden in het gestelde onder 21 van het klaagschrift. In het auditrapport is aangegeven dat de kennis van de regelgeving (NRVT/EVS) voldoende is. Dit is niet in lijn met het gestelde onder punt 21 van het klaagschrift.

Een waarschuwing dat de verbeterpunten opgepakt dienen te worden lijkt verweerder B een passende maatregel die in lijn ligt met de audit.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018
- het Reglement Definities per 1 januari 2020;

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020 (RGB);
- de Praktijkhandreikingen Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed per 1 januari 2020;

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders ten tijde van het opstellen van de taxatierapporten stonden ingeschreven als register taxateur in de Kamers Wonen en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van 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 gedragingen van verweerder A in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, en van beide verweerders vanwege het afgeven van plausibiliteitsverklaringen.

Nu verweerders geregistreerd zijn als taxateur en er over hen is geklaagd in het kader van werkzaamheden waarop het RGB van toepassing is, vallen deze gedragingen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder B taxatierapporten heeft opgesteld die zo summier gemotiveerd zijn, dat daardoor diverse essentiële gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

Deze taxatierapporten voldoen niet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. Door het ontbreken van onder meer het titelonderzoek, een analyse van de huur- en koopreferenties en het volledig ontbreken van referenties ontbreekt essentiële informatie. 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 keuze is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

De stelling van verweerder A dat een taxatierapport niet in het maatschappelijk verkeer terecht zou zijn gekomen, kan het tuchtcollege niet volgen. Zo dit al het geval is, is dit niet te danken aan verweerder, maar aan de keuze van de opdrachtgever om het rapport niet te gebruiken.

Het tuchtcollege kan klaagster dan ook volgen in de aangevoerde klachtonderdelen. Met het uitbrengen van detaxatierapporten hebben verweerders in strijd gehandeld met de reglementen en praktijkhandreikingen en hebben verweerders met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie genoemd in de artikelen 12 en 19.

Het tuchtcollege kan klaagster eveneens volgen in de klachtonderdelen ten aanzien van de door verweerders afgegeven plausibiliteitsverklaringen.

Het tuchtcollege overweegt hierbij dat het afgeven van een plausibiliteitsverklaring bijdraagt aan het vertrouwen dat in het maatschappelijk verkeer aan een taxatierapport kan worden gehecht.

Daarmee is sprake van een controlerende taak met een eigen verantwoordelijkheid. Daarom ziet het tuchtcollege – anders dan klaagster – aanleiding om beide verweerders dezelfde maatregel op te leggen.

Nu bij het kantoor van verweerders geen andere taxateur geregistreerd zijn in de Kamer BV en het kantoor kennelijk vrij recent de overstap heeft gemaakt naar bedrijfsmatig vastgoed, geeft het tuchtcollege verweerders in overweging om – tijdelijk - te gaan werken met externe plausibiliteitsverklaringen.

Nu verweerders erkennen dat hun werkzaamheden voor verbetering vatbaar zijn, acht het tuchtcollege voor de gedragingen van verweerders een berisping een passende maatregel.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ten aanzien van ieder van verweerders GEGROND;

legt aan ieder van verweerders de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 4 februari 2022 door het tuchtcollege NRVT.