

Dossiernummer: N22425

Datum: 6 januari 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

B,

register taxateur,

wonende te [plaats]

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 juni 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 juli 2022;

Tijdens de hoorzitting van 25 november 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,
- verweerder (ook: de taxateur).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

Klager voert – kort weergegeven - aan dat tijdens een field audit in februari/maart 2020 was gebleken dat verweerder met twee rapporten professionele taxatiediensten (PTD's) heeft verricht die niet voldeden aan de regelgeving zoals deze van kracht was ten tijde van het opstellen van de rapporten.

Klager heeft verbeterpunten met verweerder besproken. Daarnaast heeft hij besloten na een periode van 6 – 12 maanden opnieuw één of meerdere taxatierapporten te beoordelen. In het kader van deze desk audit heeft verweerder twee taxatierapporten overgelegd van woningen in [plaats], respectievelijk van 26 juni 2020 en 26 november 2020. Volgens klager voldoen ook deze twee rapporten niet aan de daaraan te stellen eisen. Bij beide rapporten ontbreken de plausibiliteitsverklaringen, de uniforme meetstaten en de bestemmingsplankaarten en in één rapport ontbreekt daarnaast informatie over de Vereniging van Eigenaren, zijn de referenties onvoldoende toegelicht en ontbreken het kadastraal uittreksel, de kadastrale kaart, en de akte van levering.

Volgens klager heeft verweerder onvoldoende opvolging gegeven aan de aanbevelingen uit de field audit, aangezien de rapporten niet voldoen aan artikel 12.1 en 12.2 (zorgvuldigheid en transparantie) van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Nu de taxatierapporten van verweerder in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Daarbij heeft verweerder volgens klager aangegeven dat hij zich - vanwege het feit dat hij geen niet-gevalideerde rapporten meer zou opstellen - niet meer heeft verdiept in de regelgeving daaromtrent. Door deze opmerking heeft het er alle schijn van dat verweerder geen inzicht heeft in de regelgeving van NRVT. Het verdiepen in de regelgeving is iets wat een Register-Taxateur te allen tijde dient te doen en is niet afhankelijk van het feit of een taxatierapport al dan niet ter validatie wordt aangeboden. Voorts toont deze reactie van verweerder aan dat hij onvoldoende besef heeft van het grote publieke belang van de kwaliteit van taxaties, zo stelt klager.

Klager verzoekt het tuchtcollege primair om verweerder de maatregelen van een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar en een boete van € 1.000,00 op te leggen. Subsidiair verzoekt klager oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie vast te stellen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat het niet een bewuste actie van zijn kant is geweest om de regels niet op te volgen. Alle ontbrekende stukken heeft hij wel ingezien, maar aangezien beide klanten een verkort rapport nodig hadden heeft verweerder niet alle bijlagen bij de rapporten gevoegd. Het inmeten heeft hij volledig zelf gedaan conform de meetinstructie en ook in het dossier genoteerd. De getekende opdrachten zaten ook in het dossier en de plausibiliteitsverklaringen waren hem totaal ontschoten. Hij had de rapporten bij nader inzien beter geen taxatierapporten kunnen noemen aangezien de beide opdrachtgevers alleen de marktwaarde wilden weten. Hij had dus beter kunnen volstaan met een waardeverklaring met de vermelding dat deze verklaring geen taxatierapport is en door derden niet gebruikt mag worden. Dat heeft hij echter, gelet ook op de hectiek in de woningmarkt, over het hoofd gezien.

Verweerder bestrijdt dat de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen. Ze zijn alleen binnen de familie gebruikt. Hij betwist verder dat hij onvoldoende besef heeft van het belang van de kwaliteit van de taxaties. Twee taxatierapporten zijn onder de loep genomen en daaraan wordt een zeer zware conclusie en beschuldiging verbonden. Dit terwijl hij honderden taxatierapporten heeft gemaakt en zijn examen het afgelopen jaar heeft behaald.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019.
- De Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten 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 dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen geregistreerd stond in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1. onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege heeft in navolging van klager geconstateerd dat de beide taxatierapporten niet op voldoende zorgvuldige en transparante wijze tot stand zijn gekomen. Relevante informatie is niet of onvoldoende in de rapporten of in bijlagen opgenomen. Bij beide rapporten ontbreekt ook een plausibiliteitsverklaring. Verweerder heeft dit erkend.

In zijn verweerschrift en tijdens de hoorzitting heeft verweerder er blijk van gegeven niet in te zien dat altijd de mogelijkheid bestaat dat taxatierapporten, ook al zijn ze daar in eerste instantie niet voor bedoeld, in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht kunnen komen en dat daar vertrouwen aan pleegt te worden ontleend. Dit geldt te meer nu verweerder in één van de rapporten, dat volgens hem alleen voor intern gebruik bedoeld was, bij het doel van de taxatie heeft ingevuld: het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van financiering.

Ook heeft verweerder in zijn verweerschrift en tijdens de hoorzitting verklaard dat hij beter verkorte rapporten of waardeverklaringen had kunnen afgeven met de vermelding dat deze geen taxatierapporten betreffen. Het opstellen van verkorte rapporten en waardeverklaringen met de vermelding dat het geen taxatierapporten zijn, is echter al sinds 2016 niet meer toegestaan. Alleen onder specifieke voorwaarden mogen bepaalde taxatiewerkzaamheden worden verricht die geen PTD zijn, maar gedefinieerd zijn als SOW (specifiek overeengekomen werkzaamheden), waarbij de taxateur onder meer vast moet leggen waarom er geen sprake van is dat aan dit rapport in het maatschappelijke en economische verkeer vertrouwen zal mogen worden ontleend en hoe hij dat heeft gewaarborgd.

Tot slot heeft verweerder, hoewel de twee onderhavige rapporten geen gevalideerde rapporten betreffen, te kennen gegeven dat hij zich niet meer heeft verdiept in de regelgeving over de plausibiliteitsverklaringen. De tuchtcommissie volgt klager dan ook waar deze stelt dat verweerder onvoldoende van de regelgeving van NRVT op de hoogte is.

Op grond van het bovenstaande wordt de klacht gegrond verklaard.

Het tuchtcollege acht oplegging van de maatregel van een voorwaardelijke schorsing voor de duur van twee maanden, met een proeftijd van twee jaar, passend. De schorsing wordt onvoorwaardelijk als aan verweerder binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die betrekking heeft op een gedraging dan wel nalaten van verweerder van na de datum van onderhavige uitspraak. Daarnaast zal de tuchtcommissie een boete van € 1.000,00 opleggen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van VOORWAARDELIJKE SCHORSING VOOR DE DUUR VAN TWEE MAANDEN, met een proeftijd van twee jaar, met de bepaling dat de schorsing onvoorwaardelijk wordt als aan verweerder binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die betrekking heeft op een gedraging dan wel nalaten van verweerder van na de datum van onderhavige uitspraak.

legt op de maatregel van betaling van een BOETE van € 1.000,00.

Deze uitspraak is gedaan op 6 januari 2023 door het tuchtcollege NRVT.