

Dossiernummer: N22432

Datum: 1 november 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

wonende en kantoorhoudende te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 juli 2022, met acht bijlagen;
- het verweerschrift van 3 augustus 2022 met bijlagen;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 3 resp. 11 augustus 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft op 8 mei 2019 een fieldaudit plaatsgevonden. Hierbij zijn enkele tekortkomingen geconstateerd, zoals het ontbreken van een opdrachtbevestiging en fouten in gehanteerde rekenmodellen. Er zijn verbeterpunten voorgesteld en er is een heraudit aangekondigd. Vervolgens heeft de heraudit plaatsgevonden door middel van een deskaudit.

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport van [adres] van 28 oktober 2020, gezien de bestemming valt dit object onder de Kamer Wonen.

Daarnaast zijn vier gevalideerde rapporten beoordeeld, deze voldeden aan de NRVT-regelgeving.

Klaagster heeft verweerder laten weten dat het rapport diende te voldoen aan de eisen zoals die in de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd bij het uitvoeren van een PTD, waaronder de eisen van zorgvuldigheid, transparantie en vakbekwaamheid.

Aan deze eisen voldoet het betreffende rapport niet, omdat hierin informatie ontbreekt, die op grond van de Reglementen en de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen, aanwezig had behoren te zijn. Zo ontbreken de referentietransacties en de plausibiliteitsverklaring. Daarnaast wordt uit het rapport niet duidelijk hoe de opdrachtgever financiering kan krijgen, het doel van de taxatie, omdat het gaat om een woning waarvan de opdrachtgever geen eigenaar is.

Het taxatierapport betreft een PTD, waaraan derhalve in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Het taxatierapport had daarom aan de eisen moeten voldoen, zoals die in de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd bij het uitvoeren van een PTD, waaronder de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Tijdens de heraudit is gebleken dat essentiële informatie, zoals de onderbouwing van de marktwaarde en van marktwaarde met bijzonder uitgangspunt en de plausibiliteitsverklaring, ontbreekt. Hierdoor zijn de overwegingen van verweerder hoe hij tot de geschatte waarde is gekomen niet inzichtelijk en voor een derde niet te volgen. Het taxatierapport is derhalve niet zorgvuldig en niet transparant ingericht. Het uitbrengen van een niet zorgvuldig en niet transparant opgesteld taxatierapport is op grond van de jurisprudentie van het tuchtcollege klachtwaardig.

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

3. Het verweer

Verweerder heeft op de bevindingen van de heraudit gereageerd. Hierbij heeft verweerder toegelicht dat de omgeving waar de woning ligt, is aangewezen als aardgasvrije wijk in het kader van de Energietransitie. Om dit mogelijk te maken, zijn bouwkundige aanpassingen nodig. Een groot deel van deze aanpassingen wordt vergoed in het kader van dit project, een ander deel dient de bewoner/eigenaar te betalen. Op het moment van taxeren was nog niet duidelijk of de bewoner/eigenaar de financiering zou aanpassen waarbij het rapport gebruikt zou kunnen worden. Doel van de taxatie was dus om de eigenaar inzicht te verschaffen in de marktwaarde na de gerealiseerde verbouwing, zoals omschreven in het rapport. In het kader van de kosten was de opdrachtgever het energieproject. Het delen van de inhoud van het rapport is met goedkeuring van beide partijen gebeurd. Over de ontbrekende referenties en plausibiliteit stelt verweerder dat hem niet bekend was dat deze verplicht waren bij een niet-gevalideerd rapport.

In reactie op de klacht stelt verweerder het volgende.

De conclusies en aanbevelingen in het auditrapport van 9 juli 2019 hadden hoofdzakelijk betrekking op de bedrijfntaxaties. Hierdoor kan een verkeerd algemeen beeld zijn ontstaan. Mede naar aanleiding van het auditrapport heeft verweerder zich inmiddels uitgeschreven uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Dat bij het taxatierapport een plausibiliteitsverklaring en de referentievergelijker een verplicht onderdeel zijn van een niet gevalideerde woningtaxatie was verweerder destijds niet bekend. Verweerder heeft de ontbrekende referenties – die wel in zijn dossier aanwezig waren – bij het verweer gevoegd. Ook heeft hij een plausibiliteitsverklaring opgesteld en aan een collega voorgelegd.

Verweerder wijst nog op de overige beoordeelde taxaties, die wel aan de regelgeving voldoen. Tot slot geeft verweerder aan dat hij steeds aan zijn educatieverplichtingen heeft voldaan.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 21 juni 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport 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 bij het verrichten 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 stelt vast dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld, waarbij essentiële informatie ontbrak.

Zo ontbraken in het taxatierapport de referenties en de plausibiliteitsverklaring. Daarnaast werd uit het taxatierapport niet duidelijk wat de relatie tussen opdrachtgever en eigenaar was.

In het verweer heeft verweerder een en ander toegelicht en de ontbrekende gegevens alsnog toegevoegd. Deze uitleg en de ontbrekende gegevens hadden deel moeten uitmaken van het taxatierapport.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport hiermee niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. Verweerder heeft dat ook erkend.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend een taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – dit kan volgen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Met het uitbrengen van het taxatierapport heeft verweerder in strijd gehandeld met het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie geschonden, zoals neergelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Het tuchtcollege overweegt daarnaast dat klaagster in het kader van de audit een viertal andere taxatierapporten van verweerder heeft beoordeeld. Uit het klaagschrift blijkt dat deze vier taxatierapporten voldeden aan alle daaraan te stellen eisen.

Omtrent het ontbreken van de plausibiliteitsverklaring heeft het tuchtcollege eerder overwogen dat het ingaan van deze regel per 1 januari 2020 - tezamen met het uitstel van diverse opleidingen, vanwege de Corona-maatregelen, ertoe heeft geleid dat meerdere taxateurs niet direct daarmee bekend waren. Dat deze nieuwe regel in de Nieuwsbrief aan de orde is geweest, is voor een aantal taxateurs onvoldoende kenbaar gebleken.

Voorts overweegt het tuchtcollege dat er eerder een audit heeft plaatsgevonden bij verweerder. De aanbevelingen heeft verweerder ter harte genomen en naar aanleiding van de uitkomsten van deze eerdere audit heeft verweerder besloten geen taxaties meer te verrichten van bedrijfsmatig vastgoed en heeft hij zich laten uitschrijven uit deze kamer.

Uit het hiervoor overwogene volgt voor het tuchtcollege dat er onvoldoende aanleiding is om te concluderen dat verweerder met zijn handelen het aanzien van de beroepsgroep ernstig heeft geschaad.

Gezien de hiervoor geschetste omstandigheden oordeelt het tuchtcollege dat de klacht gegrond is, en ziet aanleiding voor het opleggen van een waarschuwing.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 1 november 2022 door het tuchtcollege NRVT.