

Dossiernummer: N22435

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:

A,

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 21 juli 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 augustus 2022;
- de eiswijziging van NRVT van 22 november 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 (ook: NRVT), 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 januari/februari 2020 was gebleken dat verweerder een aantal professionele taxatiediensten (PTD's) had verricht die niet voldeden aan de regelgeving zoals deze van kracht was ten tijde van het opstellen van de rapporten. NRVT heeft verbeterpunten met verweerder besproken. Daarnaast heeft NRVT besloten na een periode van 12 maanden opnieuw één of meerdere taxatierapporten te beoordelen. In het kader van deze desk audit heeft verweerder twee taxatierapporten overgelegd. Volgens klager voldoet één van deze twee rapporten niet aan de daaraan te stellen eisen. In dat rapport worden twee fictieve situaties getaxeerd, namelijk vastgoed in verhuurde staat en vrij van huur na renovatie. In het rapport had dit als bijzonder uitgangspunt moeten worden opgenomen, aldus klager. De suggestie wordt nu gewekt dat dit de feitelijke situatie betreft.

Volgens NRVT heeft verweerder onvoldoende opvolging gegeven aan de aanbevelingen uit de field audit, aangezien dit rapport niet voldoet aan artikel 12.1 en 12.2 (zorgvuldigheid en transparantie) van het toepasselijke Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

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

Klager verzoekt het tuchtcollege primair om verweerder de maatregel van berisping op te leggen.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat hij in het rapport de fictieve situaties als bijzonder uitgangspunt had moeten nemen. Hij wijst er echter op dat in diverse andere onderdelen van het rapport wel duidelijk tot uiting komt dat de vastgestelde waarde de waarde na renovatie betreft.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed 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 constateert dat op het voorblad van het taxatierapport een artist impression staat en dat daaronder als waardepeildatum 15 mei 2020 is vermeld. Het object is per die datum gewaardeerd op € 1.070.000,00. Pas op pagina 8 wordt duidelijk gemaakt dat het gaat om een waardering voor het geval dat een volledige renovatie zal worden uitgevoerd en dat het voorblad niet de feitelijke situatie weergeeft, maar een impressie van het pand na de uit te voeren renovatie.

Door in het rapport niet direct en uitdrukkelijk als bijzonder uitgangspunt op te nemen dat er alleen sprake is van een voornemen het pand te renoveren en dat de waardering betrekking heeft op de situatie na de nog uit te voeren renovatie kan een minder goed oplettende of zorgvuldige lezer van het rapport mede door het voorblad dat geen foto van de feitelijke staat van het pand bevat ten onrechte de indruk krijgen dat de waarde per 15 mei 2020 de waarde van het object na (reeds uitgevoerde) renovatie is. Bovendien is de opmerking op pagina 10 van het rapport: *“Er zijn geen wezenlijke veranderingen van toepassing voor of na taxatiedatum”* niet correct en daardoor misleidend.

Aan verweerder kan worden toegegeven dat uit het rapport uiteindelijk wel kan worden afgeleid dat het gaat om de waarde na nog te verrichten renovatie, maar met het her en der plaatsen van opmerkingen hierover in combinatie met foto's van de werkelijke situatie in de loop van het rapport wordt het rapport een zoekplaatje en kan de lezer gemakkelijk op het verkeerde been worden gezet.

Het rapport voldoet dan ook naar het oordeel van het tuchtcollege niet aan het beginsel van transparantie en zorgvuldigheid.

Op grond van het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht gegrond verklaren.

Het tuchtcollege volgt klager in zijn stelling dat aan het rapport in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend, nu het niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT. Dit kan grote financiële gevolgen met zich brengen. In beginsel acht de tuchtcommissie oplegging van de maatregel van schorsing in dit geval dan ook passend. Nu verweerder zich echter heeft laten uitschrijven uit het register en de door klager gehanteerde termijnen aan de lange kant zijn (tussen het op uitnodiging aanleveren van twee rapporten (8 oktober 2020) en de vaststelling door NRVT dat één rapport niet aan de minimale eisen voldoet (4 november 2021) zit een periode van meer dan een jaar en tussen de vaststelling door NRVT dat één rapport niet voldoet aan de minimale eisen (4 november 2021) en het moment van indiening van de klacht (21 juli 2022) zit een periode van bijna 9 maanden), zal het tuchtcollege volstaan met oplegging van de maatregel van berisping.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

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