

Dossiernummer: N22451

Datum: 19 december 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vertegenwoordigd door de heer

mr. M.P.K. Grootenboer

gevestigd te Rotterdam,

klager,

tegen:

B

register taxateur te [plaats],

verweerster

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 augustus 2022, met bijlagen;
- de e-mail van verweerster met reactie klager van 2 december 2021;
- het verweerschrift van 23 september 2022.

Partijen hebben afgezien van mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft op 12 mei 2021 een fieldaudit plaatsgevonden, waarbij een aantal taxatierapporten van verweerster is beoordeeld. Het concept auditrapport is op 28 juni 2021 aan verweerster toegestuurd met het verzoek hierop te reageren. Verweerster heeft hierop laten weten dat de toegezonden stukken voor haar akkoord zijn. Het definitieve auditrapport is op 26 november 2021 aan verweerster toegestuurd, waarop zij per mail van 2 december 2021 heeft gereageerd.

De klacht heeft betrekking op een door verweerster opgesteld taxatierapport d.d. 5 maart 2020 van de [adres]. Het object betreft een appartementsrecht van een commerciële ruimte, in gebruik als sportruimte.

Klager stelt dat verweerster het taxatierapport heeft ondertekend zonder dat zij het object zelf heeft geïnspecteerd. Dat is in strijd met de fundamentele beginselen van integriteit (artikel 10 Reglement Gedrags- en Beroepsregels, hierna: RGB) en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB) alsmede met artikel 9.1c van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, dat luidt:

“Bij een volledige taxatie beoordeelt de Register-Taxateur zelf het Vastgoedobject zowel intern als extern. Indien toegang tot het Vastgoedobject niet mogelijk is of de Register-Taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie niet noodzakelijk acht vermeldt hij dit in het Taxatierapport. De Register-Taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het Taxatierapport.”

Het inspecteren van een object is een wezenlijk deel van de taxatie. Verweerster had het object zelf dienen te inspecteren of moeten uiteenzetten waarom zij in dit geval mocht afwijken van de regel om het object zelf te inspecteren.

In dit geval heeft verweerster in het taxatierapport opgenomen dat zij het object niet zelf heeft geïnspecteerd. De inspectie is verricht door één van haar collega's, die eveneens is geregistreerd als register taxateur. Door een samenloop van omstandigheden was zij niet zelf in staat het object te inspecteren.

Gezien het belang van het niet naleven van de door NRVT voorgeschreven regels verzoekt klager het tuchtcollege aan verweerster een berisping op te leggen.

3. Het verweer

Verweerster is het niet eens met de klacht. Het is verweerster bekend dat conform de geldende regelgeving, de gehele opname (extern en intern) door de taxateur zelf dient te geschieden. Door bijzondere omstandigheden is het betreffende object extern door verweerster opgenomen en intern door haar directe collega, die zelf ook register taxateur is. Dit is in alle oprechtheid in het rapport vermeld, maar verweerster heeft verzuimd hieromtrent een verklaring toe te voegen aan het taxatierapport. Verweerster stelt dat zij zich bewust is van haar verantwoordelijkheid in deze.

Verweerster geeft een toelichting op haar handelswijze. Zij zegt dat zij eenmalig besloten heeft de interne opname niet zelf te doen. Zij is goed bekend met het adres, dat 5 minuten van haar kantoorlocatie en 6 minuten van haar huisadres ligt. Zij komt per week vele malen langs het object.

Haar collega, tevens register taxateur, heeft samen met verweerster daags na de opname alle foto's doorgenomen en besproken. Het gehele dossier was daarmee compleet en bij verweerster bekend waardoor er voor haar op dat moment geen essentiële zaken ontbraken voor de vaststelling en onderbouwing van een waardering. Daarnaast is de concept-rapportage ook nog volledig doorgenomen door haar collega. Alles weloverwogen heeft zij destijds besloten dat zij de waarde van dit object op een deskundige manier kon vaststellen. Zij staat nog steeds volledig achter de taxatie. Verweerster erkent dat zij had moeten toelichten in het taxatierapport waarom zij de inspectie niet zelf heeft uitgevoerd.

Zij verzoekt het tuchtcollege de klacht gegrond te verklaren zonder oplegging van een maatregel, omdat het object haar grotendeels en de omgeving haar volledig bekend was, er geen sprake is van schade, het gebeuren naar waarheid in het taxatierapport is opgenomen en eenmalig is voorgekomen in haar loopbaan sinds 1999. Een berisping acht zij niet in lijn met eerdere jurisprudentie.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 januari 2021;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig vastgoed 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. Derhalve is klager ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerster 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

Vast staat dat verweerster een taxatierapport heeft ondertekend waarbij zij het object van de taxatie niet zelf heeft geïnspecteerd. Het object is geïnspecteerd door haar kantoorgenoot, die eveneens geregistreerd is als register taxateur. Verweerster heeft in het rapport opgenomen dat zij het pand niet intern geïnspecteerd heeft. Zij stelt dat zij het pand van de buitenkant en de omgeving waar het pand staat, zeer goed kent. Dat wordt op zich genomen niet door klager bestreden, maar wel de relevantie daarvan.

Het tuchtcollege oordeelt dat verweerster als register taxateur heeft moeten begrijpen dat deze handelwijze in strijd was met de regelgeving. Zij heeft in strijd gehandeld met het bepaalde in de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, waarin in artikel 9.1c is bepaald dat de register taxateur de inspectie zelf uitvoert. Ook zijn de fundamentele beginselen van integriteit en zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in de artikelen 10 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT geschonden.

Het feit dat verweerster de taxatie met haar collega heeft doorgenomen en dat deze collega eveneens een register taxateur is, doet daaraan niet af.

Voor zover verweerster aanvoert dat zij in het taxatierapport een verklaring had moeten opnemen waarom zij het pand niet zelf heeft opgenomen, overweegt het tuchtcollege nog het volgende.

De uitzondering op de verplichting om een object zelf op te nemen, is onder meer opgenomen voor die gevallen waarin fysieke opname niet mogelijk is, bijvoorbeeld omdat de taxateur ondanks behoorlijke aankondiging, de toegang tot een pand geweigerd is. Alleen als er van dergelijke omstandigheden sprake is, zou een register taxateur kunnen volstaan met een externe inspectie. Dat verweerster – slechts – heeft verzuimd om een verklaring op te nemen, kan het tuchtcollege niet volgen, omdat van dergelijke omstandigheden in dit geval niet is gebleken.

Hieruit volgt dat de klacht gegrond dient te worden verklaard.

Gezien de ernst en aard van de gedragingen acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel. Hierbij heeft het tuchtcollege rekening gehouden met de omstandigheid dat verweerster in het taxatierapport transparant is geweest over het achterwege blijven van de inspectie. Daarnaast heeft het tuchtcollege meegewogen dat er tussen de audit en de indiening van de klacht meer dan 15 maanden is verstreken.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 19 december 2022 door het Tuchtcollege NRVT.