

Dossiernummer: N22468

Datum: 7 maart 2023

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,

klager,

tegen

A,

register taxateur,

wonende te [plaats],

verweerster

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 27 oktober 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 december 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 8 december 2022 en 20 januari 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 15 oktober 2021 een gesprek met verweerster gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in juni 2021 een deskaudit plaatsgevonden. De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerster niet voldoen aan de regelgeving en nog een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een fieldaudit - noodzakelijk was.

Op 22 oktober 2021 is een eerste concept-auditrapport aan verweerster toegestuurd. Later bleek dat in dit rapport de rapporten, die aanleiding waren geweest voor het instellen van de field audit niet waren opgenomen. Klager heeft dit met verweerster opgenomen en verweerster heeft hierop gereageerd waarna een aangepast concept-auditrapport is opgesteld.

Klager heeft verweerster per e-mailbericht geïnformeerd dat dit tweede concept-auditrapport d.d. 14 maart 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerster heeft via Smile laten weten akkoord te zijn met het concept-audit rapport.

De klacht ziet op een viertal door verweerster opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 5 januari 2021, [adres 1]. Het object betreft een vrijstaand woonhuis met vrijstaande stenen garage, bijgebouw (in spouw), erf, ondergrond en tuin. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van de overdracht binnen familiale sfeer;
- Taxatierapport, d.d. 19 maart 2021, [adres 2]. Het object betreft een geschakeld woonhuis met garage, ondergrond en tuin. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde ten behoeve van verkoop;
- Taxatierapport, d.d. 23 september 2020, [adres 3]. Het object betreft een 2-onder-1 kapwoning, garage, carport, oprit, ondergrond en tuin en op de eerste verdieping uitgebouwd middels een dakopbouw boven op de garage / carport. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde in verband met uitgevoerde verbouwing;
- Taxatierapport, d.d. 30 maart 2021, [adres 4]. Het object betreft een 2-onder-1 kapwoning met garage / berging, erker, dakkapel, ondergrond en tuin. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde ten behoeve van verdeling;

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt, zoals voldoende referenties, berekeningen, algemene uitgangspunten, belangrijke bijlagen en een plausibiliteitsverklaring. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van verweerster voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht.

Nu de taxatierapporten 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 die 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 opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair verweerster een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel op te leggen.

3. Het verweer

Verweerster erkent dat de rapporten niet voldoen aan de NRVT-regelgeving en zal zich neerleggen bij eventuele maatregelen die haar worden opgelegd. Verweerster spreekt de hoop uit dat het tuchtcollege rekening houdt met het feit dat zich in de tien jaren dat zij register taxateur is nimmer ongeregelheden hebben voorgedaan.

Verweerster heeft haar beleid direct aangepast en geeft geen waarde-adviezen meer af doch uitsluitend volledige rapportages of een verkoopadvies conform de regelgeving.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 januari 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer 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 en is klager ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerster bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen 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 verweerster taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbrak. Daardoor heeft verweerster deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door verweerster geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd.

In de taxatierapporten ontbreken onder andere:

- voldoende referenties;
- berekeningen;
- algemene uitgangspunten;
- belangrijke bijlagen;
- een plausibiliteitsverklaring.

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 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.

Het tuchtcollege volgt klager in de klacht. In de onderhavige kwestie is geen sprake van het ontbreken van enkele gegevens, die kunnen worden gekwalificeerd als louter slordigheden. De klachtonderdelen bevatten inhoudelijke kritiek op de wijze waarop de waardering tot stand is gekomen. Daarom acht het tuchtcollege de klacht gegrond.

Met het uitbrengen van de taxatierapporten, met daarin diverse onvolledigheden heeft verweerster in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerster met het taxatierapport fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dat dus met de nodige zorgvuldigheid en op een transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerster voldoen daar niet aan.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel neemt het tuchtcollege in aanmerking dat het bestuur van NRVT het naar aanleiding van de audit kennelijk niet vereist achtte om aanbevelingen te doen als bedoeld in artikel 6.2 van het Reglement DT. Ook neemt het tuchtcollege in aanmerking dat verweerster heeft aangegeven geen waarde-adviezen meer af te geven maar uitsluitend nog volledige rapporten. Er zijn in de maanden tussen het opstellen van het(concept)audit rapport en het indienen van de klacht geen feiten en omstandigheden aangevoerd op grond waarvan aangenomen moet worden dat verweerster dat wel doet.

Gezien de aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 7 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.