

Dossiernummer: N22472
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. RT,
register taxateur,
wonende te ,
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 november 2022;
- reactie op verweer (conclusie van repliek) van 22 december 2022;
- conclusie van dupliek van 23 december 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 29 november en 6 december 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 10 november 2021 een gesprek met verweerster gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in januari 2021 een deskaudit plaatsgevonden. De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerster nog een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een fieldaudit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerster per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 7 december 2021 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile).

Verweerster heeft via Smile inhoudelijk op het rapport gereageerd.

De klacht ziet op een tweetal door verweerster opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 10 december 2020, [adres]. Het object betreft een vrijstaand woonhuis met vrijstaande garage, vrijstaande loods, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de gesplitste waarde van het woonhuis en de achtergelegen loods;
- Taxatierapport, d.d. 1 december 2020, [adres]. Het object betreft een vrijstaande woning met vrijstaande berging en tuin gelegen op eigen grond. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van hypothecaire financiering;

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie, zoals de plausibiliteitsverklaringen ontbreekt. Ook is de onderbouwing van de waarde onvoldoende inzichtelijk en is onvoldoende rekening gehouden met de gemengde bestemmingen van de te taxeren objecten. 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.

Daarnaast heeft verweerster rapporten opgesteld van objecten die buiten haar Kamer vallen en geen onderdeel vormen van haar expertise. De rapporten zijn onvolledig, terwijl verweerder, gelet op de inhoud van de taxatierapporten, er blijk van geeft niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken. De onderbouwing van de waarde door verweerster is onvoldoende (inzichtelijk) en daarnaast is onvoldoende rekening gehouden met de gemengde bestemming van het te taxeren object. Niet duidelijk is hoe verweerster aan de waarde komt.

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 te hebben verzuimd de plausibiliteitsverklaringen en meerdere berekeningen toe te voegen.

Verweerster is het in eerste instantie niet eens met de stelling van klager dat de rapporten buiten de Kamer Wonen vallen. Beide objecten hebben een gemengde bestemming maar het hoofdperceel heeft een woonbestemming. Verweerster bestrijdt dan ook niet vakkundig genoeg te zijn, zeker nu zij jaarlijks meer dan 400 taxaties uitvoert, waarbij haar werkgebied midden in agrarisch gebied is gelegen. Van deze taxaties is ca 95% gevalideerd en deze worden vrijwel altijd - zonder verbetervoorstel - goedgekeurd door NWWI. Na een nadere toelichting door klager begrijpt verweerster de zienswijze van klager.

Verweerster biedt haar excuses aan voor het niet opnemen van de plausibiliteitsverklaringen en zal dit in de toekomst niet meer verzuimen. Ook is verweerster nog zorgvuldiger gaan archiveren. Niet-gevalideerde taxaties doet verweerster vrijwel niet meer.

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;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking LAV van 1 januari 2020;

- 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 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 ontbreekt essentiële informatie, zoals de plausibiliteitsverklaringen. Ook is de onderbouwing van de waarde onvoldoende inzichtelijk en is onvoldoende rekening gehouden met de gemengde bestemmingen van de te taxeren objecten. 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.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster staat ingeschreven in de Kamer Wonen, doch in haar verweer onvoldoende duidelijk heeft kunnen maken dat zij binnen zowel het bedrijfsvastgoed als het landelijk agrarisch vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om dergelijke taxaties te kunnen uitvoeren.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een geregistreerd taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin deze is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of deze hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

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 de klacht deels betwist maar heeft aangegeven vrijwel geen niet gevalideerde taxaties meer te doen.

Er zijn in de maanden tussen het opstellen van het (concept)audit rapport tot het indienen van de klacht geen feiten en omstandigheden aangevoerd op grond waarvan aangenomen moet worden dat verweerster dat wel doet.

Nu verweerster erkent fouten te hebben gemaakt maar de aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen – voor zover van toepassing op haar vakbekwaamheid - enigszins bagatelliseert 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.