

Dossiernummer: N22473
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 ,
verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 oktober 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 november 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 21 november en 5 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 20 januari 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in juli 2021 een deskaudit plaatsgevonden. De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een fieldaudit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 25 januari 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft niet inhoudelijk op het rapport gereageerd maar op 9 februari 2022 in Smile aangegeven akkoord te zijn met het concept auditrapport.

De klacht ziet op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten:

- Taxatierapport, d.d. 30 november 2020, [adres]. Het object betreft een tussenwoning met stenen garage, tuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het nemen van een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed;
- Taxatierapport, d.d. 23 april 2020, [adres]. Het object betreft een appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met toebehoren, het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder met toebehoren en het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging in de kelder met toebehoren. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het nemen van een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed.

Uit het auditrapport blijkt dat in de twee taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt, zoals (onder andere) berekeningen, huurreferenties en de onderbouwing dat de marktwaarde in verhuurde staat gelijk is aan de marktwaarde vrij van huur. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van verweerder 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 zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

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

3. Het verweer

Verweerder voert aan met schaamte de gemaakte fouten tijdens de field-audit te hebben aangehoord; te erkennen dat deze fouten niet gemaakt hadden mogen worden en dat dit volledig te wijten is aan onzorgvuldigheden van zijn kant. Op basis hiervan heeft verweerder de bevindingen dan ook geaccepteerd.

Zoals verweerder al tijdens de feedback heeft aangegeven, hebben er inmiddels binnen het kantoor waaraan hij is verbonden de nodige positieve ontwikkelingen plaatsgevonden ter verbetering van de kwaliteit van de rapporten. Inmiddels worden alle rapporten uitgewerkt in het FLUX systeem zodat enkel nog bedrijfsmatig TMI taxatie-rapporten worden opgeleverd, wordt gebruik gemaakt van een zes-ogen principe en is er een zeer ervaren hoofdtaxateur toegevoegd aan het bureau.

Verweerder heeft er vertrouwen in dat deze onvolkomenheden in de toekomst niet meer zullen voorkomen en vraagt het tuchtcollege de klacht te beoordelen tegen de achtergrond van de genoemde ontwikkelingen.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 oktober 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 januari 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen en de Kamer 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 verweerder 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 verweerder taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbrak. Daardoor heeft verweerder deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd.

In de taxatierapporten ontbreken onder andere:

- berekeningen;
- huurreferenties;
- de onderbouwing dat de marktwaarde in verhuurde staat gelijk is aan de marktwaarde vrij van huur.

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 verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking. Eveneens heeft verweerder met het taxatierapport fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Aleen 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 verweerder voldoen daar niet aan.

Verweerder betwist de klacht niet en erkent dat de beoordeelde taxatierapporten niet voldoen aan de eisen die NRVT daaraan stelt. Verweerder heeft zich de kritiek aangetrokken. Sinds het opstellen van de rapporten in 2020 zijn er op kantoor maatregelen – zoals het nieuwe automatiseringssysteem en het invoeren van het zes-ogenprincipe - genomen om in de toekomst vergelijkbare fouten te voorkomen.

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 verweerder blijkens het verweer te kennen heeft gegeven dat hij de gemaakte opmerkingen ter harte zal nemen en zijn werkwijze zal verbeteren. 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 verweerder dat heeft nagelaten.

Nu verweerder laat blijken inzicht te hebben in de aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

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