

Dossiernummer: N22482

Datum: 31 maart 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:

B

register taxateur

gevestigd te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 1 december 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 21 december 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 2 en 11 januari 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van Doorlopend Toezicht heeft in oktober 2021 een desk audit plaatsgevonden. Vervolgens heeft klager een field audit uitgevoerd in januari 2022. Hierbij zijn de volgende taxatierapporten beoordeeld:

- [adres 1] van 13 februari 2020;
- [adres 2] van 24 november 2020;
- [adres 3] van 23 april 2021.

Daarnaast is een gevalideerde woningtaxatie beoordeeld, dit rapport staat in de klacht niet ter discussie.

De beoordeelde taxatierapporten betreffen objecten die gezien hun bestemming vallen onder de Kamer Wonen.

Klager voert – verkort weergegeven – onder meer aan dat het eerstgenoemde rapport een waardeverklaring betreft, een verkort taxatierapport van een stuk ‘snippergroen’, opgemaakt vanwege voorgenomen verkoop door de gemeente aan de eigenaar van de naastgelegen woning. In het rapport heeft verweerder opgenomen dat de verklaring bedoeld is voor intern gebruik en niet voor financiering kan dienen. Verweerder heeft niet verklaard waarom diverse (verplichte) onderdelen ontbreken, zodat niet voldaan is aan het principe ‘comply or explain’ waarop de regelgeving van NRVT gebaseerd is (o.a. toelichting art 11 RGB).

Bij de andere rapporten ontbraken de opdrachtbevestiging, de plausibiliteitsverklaring en de juiste bodeminformatie.

De taxatierapporten betreffen Professionele Taxatiediensten (PTD), waaraan derhalve in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxatierapporten hadden derhalve aan de eisen moeten voldoen, zoals die in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd bij het uitvoeren van een PTD, waaronder de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. De rapporten voldoen daar echter niet aan, nu daarin essentiële informatie ontbreekt. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen voor een derde niet te volgen.

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 de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

In dit verband wijst klager erop dat de waardeverklaring door de gemeente op de website is gepubliceerd en is gebruikt ter voorbereiding van de verkoop. Daardoor heeft de waardeverklaring brede maatschappelijke werking gekregen. Dit had verweerder gezien de opdrachtgever – een overheidsinstantie - en het doel – verkoop – kunnen voorzien.

Klager verzoekt het tuchtcollege om aan verweerder een berisping en een boete van € 1.000 op te leggen, danwel oplegging van een door het tuchtcollege vast te stellen maatregel.

3. Het verweer

Al direct tijdens de field audit heeft verweerder aangegeven dat hij geen verkorte rapporten meer zal opstellen en bij voorkeur geen niet-gevalideerde rapporten meer zal uitbrengen. Mocht dat wel gebeuren, dan zal hij een opdrachtbevestiging en plausibiliteitsverklaring toevoegen.

In reactie op het klaagschrift stelt verweerder dat het een helder verhaal is en een juiste weerspiegeling van wat er gebeurd is. Verweerder geeft aan dat hij bij de audit ook open en eerlijk is geweest en zijn minste taxatiedossiers heeft toegezonden. De conclusie, uitkomsten en oplossingen zijn al aangedragen. Hij vindt het jammer van de boete, die hij serieus noemt.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- 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 Wonen, geldend in 2020 en 2021.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder 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. Derhalve is klager ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder 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

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. Mede hierdoor zijn de gedachtegang en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Van het eerste object heeft verweerder een verkort rapport opgesteld. Zoals het tuchtcollege meerdere malen heeft overwogen, is een dergelijk rapport niet in overeenstemming met de reglementen van NRVT.

De NRVT-regelgeving is gebaseerd op naleving van fundamentele beginselen wat wil zeggen dat de belangrijkste principes zijn vastgelegd in plaats van dat elke situatie vooraf is beschreven. Hierbij behoort het principe "*comply or explain*". Dat betekent dat de register taxateur zich conformeert aan de regelgeving, tenzij er aanleiding is daarvan af te wijken, waarbij toegelicht dient te worden waarom daarvoor wordt gekozen. Dat ontbreekt in de waardeverklaring.

Het tuchtcollege overweegt dat klager sinds de oprichting van NRVT in 2016 op meerdere manieren, waaronder de website en de Nieuwsbrief, er aandacht aan heeft besteed dat verkorte rapporten niet in overeenstemming zijn met de reglementen. Ook in de permanente educatie is dit aan de orde geweest. Tevens heeft het tuchtcollege hierover meerdere uitspraken gedaan (onder meer op 18 juli 2019 (zaaknummer 20190329), waarnaar klager in het klaagschrift verwijst. Dat verkorte rapporten in strijd zijn met de reglementen van NRVT had verweerder daarom bekend moeten zijn.

Daarnaast kan het tuchtcollege klager volgen in de overweging dat nu de opdrachtgever een gemeente was, verweerder had moeten verwachten dat het rapport een rol zou gaan spelen in het maatschappelijk verkeer.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de 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. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Verweerder heeft het geconstateerde niet betwist. Hij heeft erkend dat de beoordeelde taxatierapporten niet voldeden aan de eisen die NRVT daaraan stelt. Verweerder heeft verklaard dat hij in het vervolg zal zorgen dat zijn rapporten voldoen aan de regelgeving.

Het tuchtcollege volgt klager daarom in de klacht. In dit geval is sprake van rapporten waarin meer uitleg nodig is ten aanzien van de door verweerder gemaakte keuzes en gedachtegangen. Daardoor schieten de taxatierapporten ernstig tekort in de eisen die worden gesteld ten aanzien van navolgbaarheid en inzichtelijkheid. De rapporten zijn daarmee in strijd met artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Daarom acht het tuchtcollege de klacht gegrond.

Gezien de ernst en de aard van de gedragingen ten aanzien van meerdere rapporten en meewegende dat verweerder erkent dat deze niet voldeden en maatregelen heeft getroffen om herhaling te voorkomen, acht het tuchtcollege een berisping met boete van € 1.000 een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING;

legt daarnaast een BOETE op ten bedrage van € 1.000.

Deze uitspraak is gedaan op 31 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.