

Dossiernummer: N22485

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 30 november 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 januari 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 2 maart 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

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

- Taxatierapport [adres1] van 11-6-2020;
- Taxatierapport [adres 2] van 11-3-2021;
- Taxatierapport [adres 3] van 18-3-2021;
- Taxatierapport [adres 4] van 23-2-2021

De objecten vallen gezien hun bestemming onder de Kamer Wonen.

Klager voert – verkort weergegeven – onder meer aan dat het eerstgenoemde rapport een zogenaamd verkort taxatierapport betrof, waarin veel belangrijke informatie ontbrak, zoals referenties, titelonderzoek en publiekrechtelijke aspecten. Nu er sprake is van een taxatie van het lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging, had ook de financiële positie van (de leden van) de vereniging moeten worden geanalyseerd.

Bij de andere rapporten ontbraken de opdrachtbevestiging en de plausibiliteitsverklaring.

Het laatste rapport betrof een verhuurde recreatiewoning, met in het rapport een verkorte rendementsberekening zonder onderbouwing; er wordt verwezen naar een nadere toelichting, die ontbrak.

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.

Klager verzoekt het tuchtcollege om aan verweerder een voorwaardelijke schorsing op te leggen, danwel oplegging van een door het tuchtcollege vast te stellen maatregel.

3. Het verweer

In reactie op het auditrapport heeft verweerder aangegeven dat hij destijds volledig te goeder trouw het verkorte rapport heeft uitgewerkt; hij was er niet van op de hoogte dat het uitbrengen in deze vorm überhaupt niet meer was toegestaan. Voorafgaand aan deze 'taxatie' had hij zo'n 8 à 10 bungalows op het betreffende park verkocht en heeft hij wat betreft de geschetste fundatieproblematiek steeds intensief contact gehad met onder meer het parkbestuur. Verweerder was daarom bijzonder goed ingelicht over de gevolgen voor de marktwaarde van het beschadigde object. Qua motivatie was het rapport goed onderbouwd, kort, maar principieel in orde, op verzoek van de opdrachtgever.

Formeel voldoet de format echter niet en is het strijdig met de huidige voorschriften hetgeen hij zich niet realiseerde, waarvoor zijn excuses. Deze verkorte versie werd in speciale gevallen al bij hoge uitzondering gemaakt. Inmiddels worden al zijn taxaties volgens de regels NRVT uitgevoerd.

Op de klacht heeft verweerder als volgt gereageerd.

Juridisch en strikt genomen zijn de bevindingen juist. Het is alleen arbitrair of een zich herhalende fout, in een minimaal percentage van zijn taxatierapporten zo zwaar aangerekend moet worden. Het ongevalideerde proces was hem in eerste instantie niet geheel duidelijk. Vanaf heden accepteert hij geen "niet te valideren" rapporten. Tot slot stelt verweerder dat hij zich schikt in de conclusie.

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 berekeningen niet inzichtelijk 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. Ook bij de andere beoordeelde rapporten ontbreekt informatie die nodig is om de waardebeoordeling te kunnen volgen.

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 stelt dat hij hiervan niet op de hoogte was.

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.

Het tuchtcollege volgt klager daarom in de klacht. In dit geval is sprake van rapporten, die in strijd zijn met de reglementen van NRVT. 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 een 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.