

Dossiernummer: N22486
Datum: 12 april 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 30 november 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 januari 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 24 januari resp. 2 februari 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 3 februari 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in augustus 2021 een deskaudit plaatsgevonden. De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog een nadere toelichting behoeft en dat daarvoor opvolging - door middel van een fieldaudit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 21 februari 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft via Smile op het rapport gereageerd.

De klacht ziet op een drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 19 november 2021, [adres]. Het object betreft een mechanisatie - en loonbedrijf. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een voorgenomen overdracht van gedeelten van het bedrijf aan de kinderen.
- Taxatierapport, d.d. 19 december 2020, [adres]. Het object betreft agrarische landbouwgrond. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van de bepaling van de hoogte van het successierecht.
- Taxatierapport, d.d. 27 mei 2020, [adres]. Het object betreft agrarische landbouwgrond achter de woning. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een voorgenomen herwaardering van de landerijen.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie, zoals een kwalitatieve analyse van de referenties en belangrijke bijlagen, zoals de opdrachtbevestiging en de plausibiliteitsverklaring, ontbreekt. Dit zijn de kernelementen van een taxatie. Vanwege het ontbreken van voornoemde gegevens 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 de zin dat ten onrechte ervanuit 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 verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent de fouten zoals aangegeven in het audit-rapport te hebben gemaakt; de onderbouwing van de waarde had beter gekund. Ter verdediging voert verweerder aan dat hij zelfstandig taxateur is en dat bij een hoge werkdruk wel eens te makkelijk daarmee wordt omgegaan.

Verweerder vindt het jammer dat hem geen herstelperiode is gegund, zeker nu de auditor geen twijfels had over de deskundigheid van verweerder.

Inmiddels heeft verweerder zich laten uitschrijven uit de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 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 verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Landelijk en Agrarisch 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, 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.

In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie, zoals een kwalitatieve analyse van de referenties en belangrijke bijlagen, zoals de opdrachtbevestiging en de 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 verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. 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).

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 verweerder voldoen daar niet aan.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel neemt het tuchtcollege in aanmerking dat verweerder de klacht grotendeels erkent en zich inmiddels heeft laten uitschrijven uit de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

Hoewel verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en zich heeft laten uitschrijven, acht het tuchtcollege het, gezien de structurele aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen alsmede het feit dat verweerder de impact bagatelliseert, passend de maatregel van voorwaardelijke schorsing aan verweerder op te leggen. Daarbij heeft het tuchtcollege laten meewegen dat het niet het vertrouwen heeft gekregen dat verweerder in de toekomst rapporten zal opstellen die wel aan alle eisen voldoen.

In zijn overwegingen heeft het tuchtcollege – nu verweerder zich heeft laten uitschrijven - meegenomen dat aan beide partijen recht wordt gedaan. Mocht verweerder zich opnieuw willen inschrijven, dan heeft verweerder alsdan de gelegenheid de verbetering van de kwaliteit van zijn bedrijfsvoering alsmede de verbetering van de kwaliteit van de door hem uitgevoerde taxaties, aan te tonen (de herstelperiode). Klager heeft dan de mogelijkheid om op redelijke termijn opnieuw een audit uit te (laten) voeren om de door verweerder in gang gezette kwaliteitsverbetering te monitoren en – bij gebreke van die kwaliteitsverbetering – de nieuwe rapporten ter beoordeling voor te leggen aan het tuchtcollege.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van vier maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging danwel nalaten van beklagde van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

Deze uitspraak is gedaan op 12 april 2023 door het Tuchtcollege NRVT.