

Dossiernummer: N23526

Datum: 22 september 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

B RT,

register taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 april 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 26 mei 2023;
- de spreekantekeningen van klager van 18 augustus 2023;
- de spreekantekeningen van verweerder van 18 augustus 2023.

Tijdens de hoorzitting van 18 augustus 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. M.P.K. Grootenboer als vertegenwoordiger van klager;
- verweerder, alsmede gemachtigde mr. [C].

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 11 mei 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in april 2022 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. 28 november 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft via Smile inhoudelijk op het rapport gereageerd.

De klacht ziet op een vijftal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 7 juni 2021, [adres 1].
Het object betreft een perceel bedrijventerrein gelegen op het [naam]. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde in de huidige staat, na het bouwen van het perceel.
- Taxatierapport, d.d. 25 november 2021, [adres 2]. Het object betreft een vrijstaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met ondergrond, bedrijfsterrein, erf en tuin. Doel van de taxatie was het krijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van een aankoopbeslissing.
- Taxatierapport, d.d. 4 maart 2022, [adres 3]. Het object betreft een vrijstaande bedrijfswoning met bedrijfsruimte waaronder een kleine winkel, werkplaats, koeling en machineberging, ondergrond, erf en tuin. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een aankoopbeslissing alsmede van een financieringsaanvraag door de toekomstige eigenaar.
- Taxatierapport d.d. 5 oktober 2020, [adres 4]. Het object betreft een vrijstaande bungalow met aangebouwde garage, ondergrond en tuin. Doel van de taxatie was het waarderen van de marktwaarde ten behoeve van een verkoop beslissing.
- Taxatierapport d.d. 30 november 2021, [adres 5]. Het object betreft een vrijstaande woning met berging. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde om als opdrachtgevers nader te kunnen bepalen wat te doen met de hun toebedeelde woning. Tevens diende de huurwaarde te worden vastgesteld.

Uit het auditrapport blijkt dat in voornoemde taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt en / of sprake is van onvoldoende onderbouwing daarvan. Het betreft onder andere het hanteren van onjuiste oppervlaktematen (rapporten adres 2 en 3), het gebruiken van niet navolgbare rekenmethodieken (rapporten adres 2, 3, 4), het ontbreken van huurreferenties (rapport adres 3), het niet onderbouwen van losse waarde componenten (rapport adres 2). Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en 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 rapporten niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er 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.

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

3. Het verweer

Verweerder verbaast zich erover dat klager, ondanks dat verweerder reeds heeft aangegeven lering te zullen trekken uit de audit, toch een klacht tegen hem heeft ingediend. Verweerder heeft al 40 jaar ervaring, heeft altijd alle relevante bijscholingen gevolgd en volgt de actuele ontwikkelingen op de voet. De eerdere uitspraak, waarbij verweerder een berisping kreeg, waaraan door klager wordt gerefereerd, is naar de mening van verweerder onterecht. Ter onderbouwing hiervan legt verweerder een afschrift van de uitspraak van het hof [naam] in de betreffende zaak over.

Verweerder voert het navolgende aan:

1. gezien de forse termijnoverschrijvingen, waarvoor door klager geen onderbouwing is gegeven, dient klager niet-ontvankelijk te worden verklaard;
2. een audit moet primair dienen als leermaatregel en niet als normhandhaving; dit volgt ook uit de regelgeving van klager. Nu verweerder zich bereid heeft verklaard tot bijscholing is er geen noodzaak c.q. toegevoegde waarde tot het opleggen van een maatregel;
3. het hof [naam] heeft verweerder van alle blaam gezuiverd en vastgesteld dat geen sprake is geweest van onzorgvuldig handelen bij het opstellen van het taxatierapport in tegenstelling tot de uitspraak van het tuchtcollege. De beoordeelde taxatierapporten kunnen niet worden vergeleken met de taxatie – een wettelijke taxatie – waarop de eerste tuchtklacht ziet; een en ander moet wel in context en tegen de juiste achtergrond worden gezien. Bovendien zijn de beoordeelde taxatierapporten opgesteld in dezelfde periode zodat verweerder geen gelegenheid is geboden hier lering uit te trekken;
4. door klager wordt niet gemotiveerd waarom niet kan worden volstaan met het enkel inzetten van het leerproces en / of het geven van aanbevelingen terwijl dit ter voorkoming van willekeur juist van belang is. Ook de inhoudelijke onderbouwing door klager is onvoldoende; dit blijkt wel uit de grote hoeveelheid voetnoten met een nadere toelichting, die ontbreken in de audit-rapporten.

Kortom verweerder loopt niet weg voor verbeteringen maar heeft wel bezwaar tegen de onevenredig zware sanctie die door klager wordt verzocht. Klager lijkt zich primair te laten leiden door de eerdere tuchtklacht terwijl naar de mening van verweerder dit een op zichzelf staande casus is.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking BV geldig tussen 1 januari 2020 en 31 december 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig tussen 1 juli 2021 en 31 december 2021;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed geldig vanaf 1 januari 2022;
- 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, Bedrijfsmatig Vastgoed en 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 is onderbouwd en onvoldoende kan worden gevolgd hoe verweerder tot die waarde is gekomen.

In de taxatierapporten ontbreken gegevens dan wel is sprake van onvoldoende onderbouwing. Het betreft onder andere het hanteren van onjuiste oppervlaktematen (rapporten adres 2 en 3), het gebruiken van niet navolgbare rekenmethodieken (rapporten adres 2, 3, 5), het ontbreken van huurreferenties (rapport adres 3), het niet onderbouwen van losse waarde componenten (rapport adres 2). 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 klachten. 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).

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.

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 nodig achtte om aanbevelingen te doen als bedoeld in artikel 6.2 van het Reglement DT. Ook neemt het tuchtcollege in aanmerking dat verweerder de klacht heeft erkend en maatregelen heeft genomen om dergelijke fouten in de toekomst te voorkomen. Voorts zijn in de maanden tussen het opstellen van het audit rapport, noch voorafgaand aan indiening van de klacht, door klager feiten en omstandigheden aangevoerd op grond waarvan moet worden aangenomen dat verweerder zich wederom heeft schuldig gemaakt aan schending van de regelgeving van NRVT.

In zijn oordeel neemt het tuchtcollege mee dat de termijn tussen het eerste met verweerder gevoerde gesprek en het indienen van de klacht onredelijk lang is geweest en klager niets heeft gedaan met het verzoek van verweerder om tot een vervolg op de audit te komen ten einde hier lering uit te kunnen trekken. Daarnaast dateren de beoordeelde rapporten voor het overgrote deel uit 2020 / 2021. Tot slot merkt het tuchtcollege op geen aanleiding te zien de eerder aan verweerder opgelegde sanctie in de onderhavige kwestie te laten meewegen.

Alles overwegende oordeelt het tuchtcollege dat in de onderhavige kwestie een waarschuwing een passende maatregel is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 22 september 2023 door het Tuchtcollege NRVT.