

Dossiernummer: N23538

Datum: 2 november 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 RT,

register taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 29 juni 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 juli 2023;

Partijen hebben op 9 augustus 2023 (verweerder) en op 15 augustus 2023 (klager) te kennen gegeven in te stemmen met een schriftelijke afhandeling van de klacht. Een hoorzitting heeft dan ook niet plaatsgevonden.

2. De klacht

Klager stelt dat uit een desk audit, gevolgd door een field audit, is gebleken dat verweerder zich bij het opstellen van een rapport met betrekking tot taxatie van een woning niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Het taxatierapport betreft een niet gevalideerd rapport en is ook niet voorzien van een plausibiliteitsverklaring, een opdrachtbevestiging ontbreekt en de huurinkomsten zijn niet onderbouwd met een geldend huurcontract. Daarnaast bevat het rapport een drietal slordigheden.

Klager stelt dat verweerder heeft gehandeld in strijd met artikel 12 (Zorgvuldigheid en transparantie) van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl het niet voldoet aan de regelgeving, is, zo stelt klager, ten onrechte vertrouwen aan het rapport ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat het rapport voldoet aan de normen die NRVT daaraan stelt.

NRVT verzoekt primair de maatregel van berisping op te leggen en subsidiair een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent de geconstateerde tekortkomingen en betreurt dat hij slordig te werk is gegaan. De audit en de deelname aan een assessment heeft hem aangespoord om zijn dossiers transparanter en zorgvuldiger op te stellen. Hij heeft inmiddels besloten dat hij alleen nog gevalideerde rapporten zal uitbrengen.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2021;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen stond geregistreerd 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. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege is van oordeel dat de rapporten van verweerder, gelet op de bevindingen van de auditor, niet voldoen aan de regelgeving van NRVT.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat het hier om meer gaat dan alleen slordigheden. Met name het ontbreken van een plausibiliteitsverklaring bij een niet gevalideerd rapport is een ernstige tekortkoming. Het tuchtcollege neemt echter ook in aanmerking dat de audit slechts één rapport betrof en dat verweerder te kennen heeft gegeven in de toekomst zorgvuldiger te zijn, onder meer door alleen nog gevalideerde rapporten uit te brengen.

Gelet daarop zal het tuchtcollege volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 2 november 2023 door het tuchtcollege NRVT.