

Dossiernummer: N23541

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 28 juli 2023.

Partijen hebben op 19 augustus 2023 (verweerder) en 29 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 drie rapporten met betrekking tot taxaties van bedrijfsmatig vastgoed en één rapport met betrekking tot een taxatie van een woning niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Klager wijst op een aantal onvolkomenheden, waaronder het ontbreken van de onderbouwing van het rendement, het niet hanteren van een bijzonder uitgangspunt, terwijl dit wel had gemoeten, het ontbreken van huurreferenties, het ontbreken van de onderbouwing van losse onderdelen van het getaxeerde, zoals een bedrijfswoning, een garage en extra grond, en het ontbreken van de plausibiliteitsverklaringen.

Klager stelt dat verweerder heeft gehandeld in strijd met artikel 12 (Zorgvuldigheid en transparantie) van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Hierdoor zijn de taxatierapporten niet inzichtelijk en navolgbaar.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de regelgeving, is, zo stelt klager, 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.

NRVT verzoekt gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, maar ook op de zelfkritische houding die verweerder tijdens de audit heeft ingenomen, de maatregel van berisping op te leggen.

3. Het verweer

Verweerder erkent de door de auditor geconstateerde tekortkomingen en deelt mee dat hij inmiddels veel stappen heeft gezet om het maken van fouten in het vervolg te voorkomen.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 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 Bedrijfsmatig Vastgoed en 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 is dan ook gegrond.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat het hier gaat om ernstige tekortkomingen. Met name het ontbreken van de plausibiliteitsverklaring bij een niet gevalideerd rapport rekent het Tuchtcollege verweerder zwaar aan, maar ook de overige tekortkomingen hebben geleid tot taxatierapporten, die door een derde niet te volgen en daardoor niet te controleren zijn. 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.

Het tuchtcollege neemt, in navolging van klager, echter ook in aanmerking dat verweerder inmiddels grote verbeteringen heeft doorgevoerd.

Gelet daarop zal het tuchtcollege volstaan met het opleggen van de maatregel van berisping, zoals door klager verzocht.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

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