

Dossiernummer: N23554

Datum: 12 februari 2024

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,

gevestigd te ,

bijgestaan door B.

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 augustus 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 oktober 2023;
- het akkoord schriftelijke afhandeling van resp. 2 en 8 november 2023;
- de conclusie van repliek van 5 december 2023;
- de conclusie van dupliek van 29 december 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 14 november 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 30 januari 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile).

Klager stelt dat uit deze field audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een tweetal rapporten (resp. van 19 januari 2022 en 15 februari 2022) met betrekking tot de taxatie van woonruimte niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Uit het auditrapport blijkt dat de taxatierapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Uit hetgeen in de audit is gesteld blijkt dat in de taxatierapporten de markthuurlast en het rendement niet zijn onderbouwd en dat de leegwaarderatio te laag is bevonden. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarden niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Tevens kan worden geconcludeerd dat verweerder niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid door op een te lage leegwaarderatio uit te komen en vervolgens niet in te zien dat in de waardering iets niet goed is gegaan. Niet gebleken is dat verweerder met betrekking tot het taxeren van woningen in verhuurde staat over voldoende vakbekwaamheid beschikt.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie en vakbekwaamheid (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan uit 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 feiten en omstandigheden in dit specifieke geval verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat de door klager gestelde onjuistheden niet correct zijn, de bevindingen in de audit kunnen de conclusie van klager niet dragen.

Het feit dat de puntenberekening en rendementsberekening niet telkenmale bij het rapport zijn gevoegd, betekent niet dat deze niet zijn opgesteld. Daarnaast heeft verweerder voor de berekening van de leegwaarde de individuele stappen doorlopen en onderbouwd hoe hij op die variabelen is gekomen, waaronder de mutatiegraad. In de omgeving waar verweerder werkzaam is, is het gebruikelijk dat particulieren voor maximaal twee jaar verhuren; dit leidt automatisch tot de mutatiegraad van 50%. Ook de rekenmethode is onderbouwd door verweerder. Bovendien is een en ander gecheckt bij NWWI. Er kan derhalve niet worden gesteld dat sprake is van een onvoldoende vakbekwame taxateur die een niet zorgvuldig en niet transparant rapport heeft opgesteld.

Verweerder benadrukt dat op geen enkel onderdeel een onvoldoende wordt gescoord en dat dan vervolgens voor het geheel een onvoldoende wordt gegeven. Bovendien heeft de auditor bij verweerder aangegeven dat hij in de toekomst op dezelfde voet door kon gaan. Tot slot merkt verweerder op dat hij uiteraard bereid is tot meer scholing en hiervoor open staat. Verweerder betwist dat de verwijten de straf van een berisping kunnen dragen.

Verweerder verzoekt de klacht niet-ontvankelijk te verklaren en af te wijzen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig van 1 januari 2022 tot 14 september 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 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 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 de markthuurlaag en het rendement niet zijn onderbouwd en dat de leegwaarderatio te laag is bevonden. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarden niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege oordeelt, in navolging van klager, dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan heeft hij zich schuldig gemaakt aan schending van de regelgeving van NRVT, de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen alsmede de fundamentele beginselen, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Aleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

Het tuchtcollege stelt verder vast dat verweerder weliswaar staat ingeschreven in de Kamer Wonen maar in zijn verweer naar aanleiding van de uitkomsten van de audit onvoldoende duidelijk heeft kunnen maken dat hij voor het taxeren van woningen in verhuurde staat over voldoende ervaring en vakbekwaamheid beschikt. Als dit soort afwijkende en niet te verklaren waarden worden gehanteerd c.q. eruit komen zouden alle alarmbellen bij een taxateur moeten gaan rinkelen.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Bij door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege blijven wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer het om meer gaat dan geringe tekortkomingen/onzorgvuldigheden en de taxateur deze erkent en er blijk van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld zijn werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt een waarschuwing.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort rapport) en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart kan leiden tot een minder zware maatregel dan volgens deze uitgangspunten.

In dit geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. De geconstateerde gebreken worden als ernstig gekwalificeerd. De tijdens de audit geconstateerde tekortkomingen maken dat het rapport een derde op het verkeerde been zet. Klager voert terecht aan dat aan dit taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Het tuchtcollege acht oplegging van de maatregel van berisping passend en geboden, zeker gezien de houding van de taxateur.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 12 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.