

Dossiernummer: N23555

Datum: 9 januari 2024

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 en mr. I.E. Bruns,

klager,

tegen:

A 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 31 augustus 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 29 september 2023.

Tijdens de hoorzitting van 6 december 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager (ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. I.E. Bruns,
- verweerder (ook: de taxateur).

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

2. De klacht

Klager stelt dat uit een field audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van drie rapporten (van respectievelijk 27 juli 2022, 25 maart 2022 en 2 mei 2022) met betrekking tot de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt. Zo is de marktwaarde niet onderbouwd (het eerste taxatierapport), is het concept bijzonder uitgangspunt niet juist toegepast (het eerste taxatierapport), is het aanvangsrendement niet onderbouwd (het tweede en derde taxatierapport) en is de referentieanalyse onvoldoende (het derde taxatierapport). Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Uit de genoemde tekortkomingen blijkt ook dat verweerder niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid (artikel 7 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels).

Omdat 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. Dit kan ook (financiële) gevolgen hebben voor de opdrachtgevers van de taxaties en voor eventuele derden.

Klager verzoekt primair om aan verweerder de maatregel van berisping op te leggen. Subsidiair verzoekt zij om oplegging van een door de tuchtcommissie in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft aangevoerd dat de audit een stevige wake-up call voor hem is geweest. De hoge werkdruk heeft mede veroorzaakt dat de rapporten niet aan de eisen voldeden.

Hij heeft naar aanleiding van de audit raad gevraagd aan collega's en hij heeft zijn werkwijze inmiddels aangepast (waaronder de aanschaf van betere programmatuur), waardoor het taxatieproces beter geborgd is. Ook heeft hij een breder netwerk van taxateurs opgebouwd die de plausibiliteitstoets doen en dus met een kritische blik naar zijn rapporten kijken. Ook heeft hij zich ingeschreven voor een cursus.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in 2022;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- 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 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 oordeelt, in navolging van klager, dat de drie 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 meermalen schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde regelgeving van NRVT.

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 er sprake van meer dan enkele slordigheden. De tijdens de audit geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten voor een derde niet te controleren zijn. Klager voert terecht aan dat aan deze taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Het tuchtcollege acht oplegging van de maatregel van berisping passend en geboden. Daaraan kan in dit geval niet afdoen dat de taxateur volgens zijn verklaring lering heeft getrokken uit de schending van gedragsregels van NRVT en maatregelen heeft genomen om herhaling te voorkomen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 9 januari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.