

Dossiernummer: N23560

Datum: 20 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,

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 28 september 2023, met bijlagen;
- een brief van verweerder van 9 november 2023.

Tijdens de hoorzitting van 2 februari 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- gemachtigde van klager;
- verweerder, bijgestaan door mr. J.C. Noordijk, advocaat te [plaats].

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 in november 2022 een gesprek in het kader van een fieldaudit plaatsgevonden. Eerder was een desk audit geweest in oktober 2022. Bij de audits zijn meerdere taxatierapporten beoordeeld uit 2021 en 2022, vallend onder de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed. De klacht ziet op vijf taxatierapporten.

Uit het auditrapport blijkt onder andere dat in het eerste taxatierapport (wonen) is gebruik gemaakt van retourprovisie, terwijl dat niet opgenomen was in de opdrachtvoorwaarden, wat in strijd is met de vereiste objectiviteit en onafhankelijkheid; tevens ontbreekt hierdoor de vereiste transparantie. In het tweede taxatierapport (wonen) is de onderbouwing van de waarde zeer summier, ontbreekt de vermelding van de kwalitatieve verplichting en het kettingbeding. Het honorarium is € 0,00 omdat deze taxatie als wederdienst voor loodgieterswerk op kantoor is verricht. In het derde taxatierapport (woon-/winkelpand) wordt het model wonen gebruikt, terwijl het gaat om een winkelpand met bovenwoning; de waarde is niet juist omschreven, of het pand bewoond of verhuurd is, blijft onduidelijk. In het taxatierapport ontbreken onderdelen, de opdracht en opdrachtvoorwaarden en de onderbouwing van de waarde. Ook voor het vierde rapport betreffende de taxatie van enkele parkeerplaatsen is ten onrechte het model wonen gebruikt, ontbreken de opdrachtvoorwaarden en voldoet het rapport in het geheel niet aan de regels. In het vijfde taxatierapport is de marktwaarde gelijk aan de koopsom en ontbreekt de onderbouwing van de waardering geheel. Van de laatste drie rapporten heeft verweerder bij de audit erkend dat hij de rapporten in deze vorm beter niet had kunnen uitbrengen.

De conclusie van klager is dat de rapporten niet voldoen aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels), vakbekwaamheid (artikel 9 RGB) en objectiviteit en onafhankelijkheid (artikel 11 RGB). Omdat de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de regelgeving, is 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. Ook wijst klager erop dat aan verweerder eerder, in maart 2022, een berisping is opgelegd na een klacht bij het Tuchtcollege NRVT.

Daarom verzoekt klager vanwege de aard en ernst van de overtredingen primair om aan verweerder de maatregel van berisping en een boete van € 1.000 op te leggen. Subsidiair verzoekt klager om oplegging van een door de tuchtcommissie in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft geen verweerschrift ingediend. In een brief heeft hij aangegeven dat hij wenst te refereren aan zijn reactie op het eerder door hem ontvangen concept auditrapport. Verweerder erkent de noodzaak van transparantie en zorgvuldigheid van zijn werkzaamheden en zegt hierbij dit voor de toekomst ook te zullen respecteren. Verweerder zal de consequenties accepteren zoals verzocht bij het ingediende klaagschrift.

Tijdens de hoorzitting heeft verweerder erkend dat de beoordeelde taxatierapporten niet voldeden. Hij heeft aangegeven dat hij zijn werkwijze heeft aangepast. Hij geeft aan dat er vroeger veel meer gelet werd op de waarde, maar dat de nadruk nu erg ligt op de processen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Kamer van 9 december 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed geldig in 2021 en 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 oordeelt, in navolging van klager, dat de vijf taxatierapporten niet voldoen aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie, vakbekwaamheid alsmede van objectiviteit en onafhankelijkheid. 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, structureel 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.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. Integendeel, in de rapporten is telkens sprake van ernstige tekortkomingen en onzorgvuldigheden. De rapporten schieten structureel tekort. De tijdens de audit geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten voor een derde niet te controleren zijn en twijfel ontstaat over de vakbekwaamheid, onafhankelijkheid en objectiviteit van verweerder. Klager voert terecht aan dat aan deze taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Geconstateerd is dat sprake is van meerdere verkorte rapporten. Er is getaxeerd op de koopsom zonder verdere onderbouwing. Daarnaast geven de rapporten blijk van vele slordigheden en vermijdbare fouten, die op een nonchalante manier van taxeren wijzen. Het 'gratis' taxeren voor een opdrachtgever doet twijfelen aan de vereiste integriteit. Door op deze manier taxatierapporten op te stellen en uit te brengen worden het aanzien en vertrouwen in de beroepsgroep geschaad.

Hierbij komt dat verweerder naar aanleiding van een eerdere gegronde klacht een maatregel opgelegd heeft gekregen en dat verweerder als gewaarschuwd mens de gelegenheid heeft gehad om zijn taxatierapporten te verbeteren zodat deze zouden voldoen aan de gestelde regelgeving. Dat verweerder deze uitspraak van het tuchtcollege en de daarbij opgelegde maatregel niet ter harte heeft genomen en vervolgens opnieuw meerdere taxatierapporten heeft uitgebracht die op veel punten opnieuw niet voldoen aan de regelgeving, acht het tuchtcollege ernstig verwijtbaar. Ook heeft verweerder het tuchtcollege er niet van kunnen overtuigen dat er inmiddels door hem afdoende maatregelen zijn genomen om herhaling te voorkomen omdat verweerder geen enkele maatregel heeft genoemd. Het tuchtcollege overweegt dat daarom aan verweerder een krachtig signaal moet worden afgegeven.

Het tuchtcollege acht daarom oplegging van een voorwaardelijke schorsing van drie maanden met een proeftijd van twee jaar passend en geboden.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging danwel een nalaten van beklagde van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot een gegrondverklaring komt.

Deze uitspraak is gedaan op 20 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.