

Dossiernummer: N23561

Datum: 20 december 2023

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 ,

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;
- het verweerschrift van 23 oktober 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 23 oktober resp. 20 november 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 30 november 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in september 2022 een deskaudit plaatsgevonden. De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een fieldaudit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 20 februari 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft gebruik gemaakt van het recht hierop te reageren. Klager heeft hierop gereageerd.

De klacht ziet op een drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 28 juni 2021, [adres]. Het object betreft een recreatieverblijf met aangebouwd schuurtje, gelegen op een kleinschalig park. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde.
- Taxatierapport, d.d. 28 juni 2021, [adres]. Het object betreft een recreatieverblijf gelegen op een rustige locatie op een kleinschalig park. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde.
- Taxatierapport, d.d. 21 juli 2021, [adres]. Het object betreft een geschakelde woning met overkapping gelegen op een ruim perceel. De inbandige garage is bij de woning getrokken. Doel van de taxatie was het verkrijgen van hypothecaire financiering.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie, zoals de plausibiliteitstoets en een opdrachtbevestiging, ontbreekt. Een plausibiliteitsverklaring draagt bij aan het vertrouwen dat in het maatschappelijk verkeer aan een taxatierapport kan worden ontleend. In het derde rapport is bovendien de referentie-analyse onvoldoende, waardoor de waardering niet navolgbaar is.

Voor alle taxatierapporten geldt dat zij onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. 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.

Voorts had verweerder zich bij de derde taxatie, welke hij buiten zijn Kamer verricht, bij het aanvaarden van de opdracht zich de vraag moeten stellen en in het rapport nader moeten onderbouwen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de betreffende taxatie uit te voeren.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat een plausibiliteitstoets bij alle rapporten plaats had moeten vinden in de toekomst zal dit niet meer voorkomen.

Verweerder mist in het definitieve auditrapport de toelichting die hij bij de audit en op het concept heeft gegeven. Derhalve licht verweerder nogmaals de achtergrond van de tekortkomingen toe.

De eerste twee rapporten zijn opgesteld voor dezelfde opdrachtgever, vandaar dat bij beide de opdracht ontbreekt, dit zal niet meer gebeuren. Bij het derde rapport is wel een opdracht aanwezig.

Verweerder stelt aan de auditor uitvoerig te hebben toegelicht, snel te denken en gauw conclusies te trekken en daarbij nog wel eens te vergeten de daartoe benodigde stappen aan te geven. Zijn opdrachtgevers begrijpen hem echter altijd. Verweerder staat nog steeds achter de door hem getaxeerde waarde maar erkent dat er in het rapport veel meer stapsgewijs had moeten worden toegelicht en onderbouwd met berekeningen, zodat de analyse van de referentiepanden niet alleen voor hem maar ook voor derden duidelijk is. In de toekomst zal verweerder dit oppakken.

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 in 2021;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig in 2021;
- 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 essentiële informatie ontbreekt, zoals hiervoor door klager opgesomd. Daardoor heeft verweerder deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend een taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – dit kan volgen.

Het tuchtcollege volgt klager in de klacht. In de onderhavige kwestie is geen sprake van het ontbreken van enkele gegevens die kunnen worden gekwalificeerd als louter slordigheden, maar van ernstige tekortkomingen.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder staat ingeschreven in de Kamer Wonen doch in zijn verweer naar aanleiding van de uitkomsten van de audit onvoldoende duidelijk heeft kunnen maken dat hij binnen het bedrijfsvastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een geregistreerd taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin deze is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - dat deze hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Met het uitbrengen van de taxatierapporten, met daarin diverse onvolledigheden, heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerder met het taxatierapport fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Alleen 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.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel neemt het tuchtcollege in aanmerking dat het bestuur van NRVT het naar aanleiding van de audit kennelijk niet vereist achtte om aanbevelingen te doen als bedoeld in artikel 6.2 van het Reglement DT. Ook neemt het tuchtcollege in aanmerking dat verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en stelt maatregelen te hebben genomen om dergelijke fouten in de toekomst te voorkomen. Niet gesteld of gebleken is dat verweerder zich in de maanden tussen het opstellen van het audit rapport en het indienen van de onderhavige klacht (wederom) schuldig heeft gemaakt aan schending van de regelgeving van NRVT. Wel is het tuchtcollege van oordeel dat het hier om ernstige overtredingen van de NRVT-regelgeving gaat. Dit alles in ogenschouw nemend acht het tuchtcollege het opleggen van een berisping een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 20 december 2023 door het Tuchtcollege NRVT.