

Dossiernummer: N23562

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 ,

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;
- de aanvullende stukken 11 januari 2024.

Tijdens de hoorzitting van 25 januari 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. M.P.K. Grootenboer,
- verweerder.

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 klager op 31 oktober 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in augustus 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 6 maart 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 vijftal rapporten (respectievelijk van 20 juli 2021, 26 februari 2021, 2 juni 2022, 25 februari 2021, 18 februari 2022 en 7 juni 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 alle taxatierapporten de opdrachtbevestiging ontbreekt. In de rapporten 3 en 5 wordt ten onrechte vermeld dat er geen (noemenswaardige) verschillen zijn tussen de eerder opgestelde rapporten 2 en 4. Zo verschillen in rapporten 2 en 3 de gebruiksoppervlakten wonen en gebouw gebonden buitenruimte en wordt niet verklaard waarom de marktwaarden in rapport 3 substantieel hoger liggen dan in rapport 2. De marktwaarden in rapport 4 en 5 verschillen eveneens flink, zonder dat hier in rapport 5 een verklaring voor wordt gegeven. Tot slot wordt in rapport 2 ten onrechte vermeld dat de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht. 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). 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 is uitgegaan 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 aard en ernst van de geconstateerde overtredingen, de (potentiële) gevolgen en de structurele aard daarvan, dat verweerder wist, althans behoorde te weten dat zijn handelen c.q. nalaten het beroep van taxateur in diskrediet zou brengen, het feit dat meerdere meldingen jegens verweerder door klager zijn ontvangen die voor een deel tot tuchtrechtelijke uitspraken (26 juni 2019, dossiernr. 20190129, 14 november 2019, dossiernr. 20190724, 19 mei 2021, dossiernr. 201222, 24 februari 2022, dossiernr. N21031) jegens hem hebben geleid, waaruit blijkt dat hij een constante, onverschillige nalatigheid vertoont ten opzichte van door hem uit te voeren werkzaamheden, verweerder geen blijf heeft gegeven van inzicht in de consequenties van zijn handelen en geconfronteerd met de bevindingen deze bagatelliseert, waardoor hij het maatschappelijk vertrouwen in de taxatiebranche blijft schenden, verzoekt klager primair om aan verweerder een ontzetting op te leggen en de termijn te bepalen waarbinnen verweerder niet opnieuw in het Register kan worden ingeschreven; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Van verweerder is, ondanks herhaalde verzoeken daartoe vanuit het secretariaat, geen verweer ontvangen tegen het klaagschrift.

Op 11 januari 2024 is van verweerder een aanvullend document ontvangen waarin verweerder stelt op 19 december 2023 tot zijn verbazing een uitnodiging te hebben ontvangen voor een hoorzitting op 25 januari 2024. Verweerder geeft daarbij aan dat hij de genoemde uitnodiging tot het voeren van verweer nimmer heeft ontvangen. Hij stelt zich op het standpunt dat het niet ontvangen van deze uitnodiging implicaties heeft voor de eerlijkheid en rechtsgeldigheid van de procedure met betrekking tot 'hoor en wederhoor', 'kennisgeving', 'nietigheid van de procedure' en het 'recht op verdediging'. Omdat verweerder stelt groot belang te hechten aan een correcte en tijdige deelname aan juridische procedures en het ontbreken van een uitnodiging tot verweer hem heeft verhinderd binnen de gestelde termijn te reageren op het klaagschrift, verklaart hij zichzelf niet-ontvankelijk.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities per 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) per 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig in 2021 en 2022;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 januari 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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.

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.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege acht het onaannemelijk dat verweerder geen uitnodiging voor het voeren van verweer heeft ontvangen. Hij is daartoe herhaalde malen benaderd door middel van e-mail en post - ook aangetekend - gezonden naar door hem opgegeven en eerder juist bevonden adressen, waarbij bovendien de ontvangst is bevestigd. Verweerder heeft in elk geval op de zitting de gelegenheid gehad en genomen om verweer te voeren. Verweerder gaf aan bekend te zijn met de inhoud van het klaagschrift en uit zijn gevoerde verweer is het college niet gebleken dat verweerder daarin op enigerlei wijze was bemoeilijkt.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld waarin de opdrachtbevestiging ontbreekt, ten onrechte wordt vermeld dat geen (noemenswaardige) verschillen zijn tussen eerder opgestelde rapporten en de marktwaarden flink verschillen, zonder dat door verweerder daarvoor een verklaring wordt gegeven. In één rapport wordt ten onrechte vermeld dat de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde 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 dat 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).

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.

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 elk 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 blij 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.

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

Het tuchtcollege is met klager van oordeel dat het passend en geboden is aan verweerder de zwaarste maatregel op te leggen van ontzetting (uitschrijving van de register taxateur uit het Register en daarmee beëindiging van de aansluiting tussen NRVT en de register taxateur). Het tuchtcollege realiseert zich dat het de meest ingrijpende maatregel oplegt aan iemand die voor zijn levensonderhoud mogelijk van het werk als register taxateur afhankelijk is. Hieronder licht het tuchtcollege toe waarom deze ingrijpende maatregel wordt opgelegd.

Uit eerdere uitspraken van het tuchtcollege blijkt dat verweerder regelmatig taxatierapporten heeft opgemaakt die gebreken vertonen en waarvoor hij viermaal door het tuchtcollege is veroordeeld: tweemaal een berisping, vervolgens een voorwaardelijke schorsing met een proeftijd van twee jaar en ten slotte een berisping alsmede een boete van € 2.500. Na de opgelegde voorwaardelijke schorsing bij uitspraak van 19 mei 2021 had van verweerder verwacht mogen worden dat hij alles op alles zou zetten om herhaling te voorkomen. Echter uit het voorgaande blijkt dat verweerder zelfs gedurende de proeftijd nog rapporten heeft opgemaakt die onzorgvuldigheden vertoonden. Tijdens de bespreking hiervan op de zitting is het tuchtcollege niet gebleken dat bij verweerder de structurele onzorgvuldigheid van zijn handelen en de (mogelijke) gevolgen daarvan voor bij zijn taxaties betrokken derden, is doorgedrongen. Op grond van het taxatieverleden van verweerder en zijn verklaringen op de zitting is bij het tuchtcollege ernstige twijfel gerezen of verweerder in voldoende mate de instelling en geschiktheid heeft om erop te kunnen vertrouwen dat hij in de toekomst wel steeds op zorgvuldige wijze en met aandacht voor alle belangen die bij het opstellen van een taxatierapport spelen, zijn werk als register taxateur zal verrichten. In dit verband heeft zorg gebaard een opmerking van verweerder die de indruk gaf dat hij van mening is dat er niets aan de hand is zolang de opdrachtgever niet klaagt. De twijfel van het tuchtcollege wordt verder gevoed door de antwoorden die verweerder gaf op indringende vragen van het tuchtcollege met het doel erachter te komen wat de concrete voornemens van verweerder zijn om herhaling te voorkomen. Deze antwoorden overtuigden het tuchtcollege geenszins. Zo verklaarde verweerder ervoor te zorgen dat een andere register taxateur die bij hetzelfde makelaarskantoor werkt, hem gaat helpen in die zin dat deze collega het taxatierapport nog eens zou nakijken. Nog daargelaten dat het voor de hand had gelegen dat verweerder een dergelijke stap al eerder had gezet en dit met NRVT (Doorlopend Toezicht) had besproken - wat hij desgevraagd niet heeft gedaan - vormt dit antwoord, gezien de vele klachten en de daaropvolgende veroordelingen door het tuchtcollege, onvoldoende basis voor het vereiste vertrouwen in een blijvende verbetering. Om die reden zal het tuchtcollege ook geen termijn aan de ontzetting verbinden, maar deze voor onbepaalde tijd opleggen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van ONTZETTING voor onbepaalde tijd.

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