

Dossiernummer: N23563

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;
- verweerder heeft geen gebruik gemaakt van het verzoek schriftelijk op de klacht te reageren.

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.

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 bij klager eind 2019 een fieldaudit plaatsgevonden. Hierna heeft een heraudit plaatsgevonden in de vorm van een desk audit. Vervolgens heeft verweerder van NRVT de aanwijzing gekregen de referentieanalyse beter navolgbaar uit te voeren en een opleiding Vastgoed rekenen te volgen. In november 2022 heeft opnieuw een heraudit plaatsgevonden, waarbij twee taxatierapporten uit 2022 zijn beoordeeld vallend onder de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Uit het auditrapport blijkt dat in het doel in de taxatierapporten verschilt van de opdrachtvoorwaarden. Ook worden er meerdere taxatiemethoden genoemd zonder een duidelijke keuze in het taxatierapport, zodat onduidelijk blijft welke methode toegepast is. Er wordt verwezen naar verouderde regelgeving, de uitgangspunten worden niet juist weergegeven en de huursituatie is onduidelijk en huurreferenties ontbreken. De vierkantmeterprijs van meerdere referenties is niet juist berekend.

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).

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.

Klager verzoekt vanwege de structurele aard 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.

Verweerder heeft na de derde audit laten weten dat hij zich laat uitschrijven uit de Kamer BV. Dit is echter geen verbod om bedrijfsmatige taxaties uit te voeren. Ook blijft de taxateur verantwoordelijk voor taxatierapporten die zijn opgesteld in de periode dat hij nog was geregistreerd bij NRVT.

3. Het verweer

Verweerder heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid schriftelijk verweer te voeren.

Ter zitting heeft verweerder erkend dat wat in de audits geconstateerd is, in grote lijnen juist is. Hij acht zich niet meer gekwalificeerd om bedrijfsmatige taxaties te verrichten. Hij heeft zich naar aanleiding van de audits uitgeschreven uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Hij staat nog wel ingeschreven in de Kamer Wonen en wil nog gevalideerde woningtaxaties blijven uitvoeren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities per 1 juli 2021;
- het Reglement Kamers per 1 januari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) per 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig in 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 Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register. Verweerder is op eigen verzoek per 1 juni 2023 uitgeschreven uit de Kamer BV.

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 twee 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, 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, de tekortkomingen bij bedrijfsmatige taxaties zijn essentieel en is sprake van een structureel karakter. Ter zitting heeft verweerder toegelicht dat hij heeft onderkend dat zijn BV-rapporten niet voldeden. Hij heeft gepoogd de kwaliteit daarvan te verbeteren door het volgen van opleidingen. Hij heeft vervolgens geconstateerd dat het beter was zich niet meer bezig te houden met bedrijfsmatige taxaties en heeft zich laten uitschrijven uit de kamer BV. Ook heeft hij ter zitting verklaard dat hij geen bedrijfsmatige taxaties meer uitvoert en aanvragen daartoe doorverwijst naar een collega.

Het tuchtcollege heeft de indruk gekregen dat verweerder lering heeft getrokken, oprecht is in zijn voornemen om van bedrijfsmatige taxaties af te zien en stelt vast dat verweerder maatregelen heeft genomen om herhaling van het geconstateerde te voorkomen. Vanwege de vrijwillige uitschrijving van verweerder is het tuchtcollege van oordeel dat hier volstaan kan worden met oplegging van een waarschuwing.

Het tuchtcollege acht oplegging van de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

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