

Dossiernummer: N23564

Datum: 27 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;
- het verweerschrift van 8 november 2023;
- de spreekantekeningen van klager van 9 februari 2024;
- de notitie van verweerder van 9 februari 2024.

Tijdens de hoorzitting van 9 februari 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 (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

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 29 juni 2021 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Hieruit volgde het auditrapport van 22 december 2021. In vervolg hierop heeft verweerder op 3 januari 2023 een uitnodiging gekregen voor een heraudit in de vorm van een deskaudit. Klager heeft verweerder per brief van 14 maart 2023 de bevindingen ten aanzien van deze heraudit meegedeeld.

Klager stelt dat uit deze heraudit is gebleken dat verweerder ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 7 juli 2022, 28 oktober 2022 en 24 oktober 2022) met betrekking tot de taxatie van Bedrijfsmatig vastgoed onvoldoende opvolging heeft gegeven aan de aanbevelingen uit de field audit van 2021. Verweerder bleek nog steeds niet aan de regelgeving van NRVT te voldoen.

Uit het auditrapport blijkt dat de taxatierapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt dat onder andere in taxatierapport 1 en 2 de kwalitatieve analyse onvoldoende is en dat in de rapporten 2 en 3 de BAR-rendementen onvoldoende zijn onderbouwd. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Voorts is gebleken dat verweerder niet over voldoende vakbekwaamheid beschikt, althans dat deze op onderdelen tekortschiet.

De taxatierapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie en vakbekwaamheid (artikel 9 en 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 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.

Gelet op de feiten van dit specifieke geval en het feit dat verweerder zich bereid heeft getoond zijn handelen te (willen) verbeteren, verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen nu verweerder – ondanks de bevindingen en de hem gegeven aanbevelingen uit de field audit – geen, althans onvoldoende verbetering heeft getoond; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft begrip voor de ingediende klacht ook al had hij hem liever niet gehad. Verweerder stelt ter zitting eerder niet erkend te hebben dat hij nog niet volledig conform de regels van NRVT werkt, maar aan te hebben gegeven dat hij zich nog meer wil professionaliseren.

Verweerder merkt op dat je in [systeem] al gauw een verkeerd vakje aan vinkt, omdat het een uitgebreid modelrapport is. Verweerder heeft inmiddels een aanvullende cursus gevolgd en hoopt nu een betere onderbouwing van de BAR te kunnen geven en daarmee zijn rapporten meer diepgang te kunnen geven.

Verweerder realiseert zich dat hij uiteindelijk zelf de eindverantwoordelijke is voor zijn rapporten, en dus ook verantwoordelijk is voor fouten van zijn ondersteuning en/of de plausibiliserend taxateur.

Verweerder neemt het zichzelf kwalijk dat de rapporten in het economisch verkeer terecht zijn gekomen en overweegt geen bedrijfsmatige taxaties meer uit te voeren als zelfstandig ondernemer. Hij is onlangs verhuisd en is zich nu in zijn nieuwe omgeving aan het oriënteren hoe hij verder zal gaan. Verweerder zou graag beginnen bij een groter kantoor, zodat er meer gelegenheid is voor sparren met collega's.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed geldig in 2022;
- het Reglement Doorlopend Toezicht, zoals van toepassing in 2023.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed en 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 klager is derhalve 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. Zo is in twee van de onderzochte taxatierapporten de kwalitatieve analyse onvoldoende en zijn in twee rapporten de BAR-rendementen onvoldoende onderbouwd. 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 dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn ingericht. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan, heeft hij zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde 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 dat 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 wordt dan ook gegrond verklaard.

In geval van 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, rekening met de aard, de omvang en de 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 het opleggen van een minder zware maatregel dan volgens deze uitgangspunten.

In dit geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. De tijdens de heraudit opnieuw geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten van verweerder derden op het verkeerde been kunnen zetten. Klager voert terecht aan dat aan die taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de relatief beperkte ernst van de geconstateerde overtredingen en het feit dat verweerder zijn tekortkomingen erkent en maatregelen heeft genomen om deze in de toekomst te voorkomen, acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van waarschuwing passend en geboden. Het feit dat sprake is geweest van een heraudit, werkt niet per definitie maatregel verzwarend.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 27 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.