

Dossiernummer: N23572

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 30 oktober 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 november 2023;
- het akkoord schriftelijke afhandeling van resp. 21 november en 21 december 2023;

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 22 november 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in september 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 13 februari 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 drietal rapporten (resp. van 15 april 2022, 23 mei 2022 en 15 januari 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 verweerder in taxatierapport 1 ten onrechte heeft teruggeïndexeerd en heeft nagelaten te vermelden dat hij geen geschikte referenties heeft kunnen vinden van voor de waardepeildatum; dat in taxatierapport 2 de kwalitatieve analyse van de huur- en beleggingsreferenties ontbreekt en dat in rapport 3 de huurreferenties ontbreken alsmede een onderbouwing van de yield. 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 die 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, de aard en de ernst van de overtredingen maar ook de zelfkritische houding van verweerder verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan geen verweer te willen indienen omdat hij erkent de in het klaagschrift genoemde fouten te hebben gemaakt. De rapporten zijn niet zorgvuldig en transparant genoeg geweest en de dossiervorming niet professioneel genoeg. Verweerder heeft hier spijt van.

Vanaf de datum van de audit heeft verweerder de adviezen van de auditor ter harte genomen en hij is gestopt met het opstellen van niet gevalideerde rapporten. Ook wordt in zijn dossiers alles vastgelegd conform de regels van NRVT met de benodigde analyses en onderbouwingen.

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 van 1 januari 2022 tot 14 september 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 stelt vast dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld waarin hij ten onrechte heeft teruggeïndexeerd en heeft nagelaten te vermelden dat hij geen geschikte referenties heeft kunnen vinden van voor de waardepeildatum. Verder ontbreken de kwalitatieve analyse van de huur- en beleggingsreferenties, de huurreferenties alsmede een onderbouwing van de yield.

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 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 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 (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 een minder zware maatregel dan volgens deze uitgangspunten.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. Met name het tweede door verweerder opgestelde taxatierapport vertoont ernstige gebreken en is kwalitatief onder de maat. De tijdens de audit geconstateerde tekortkomingen maken dat het rapport een derde op het verkeerde been zet. Klager voert terecht aan dat aan dit taxatierapport in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van berisping passend en geboden ondanks dat de taxateur de fouten heeft erkend en heeft aangegeven geen niet-gevalideerde rapporten meer op te maken.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

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