

Dossiernummer: N23573

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 20 november 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 december 2023;
- het akkoord schriftelijke afhandeling van resp. 13 en 21 december.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 13 oktober 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in juni 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 27 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 tweetal rapporten (resp. van 5 januari 2021 en 27 juli 2021) met betrekking tot de taxatie van woonruimte resp. Bedrijfsmatig vastgoed 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 de taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt, zoals de onderbouwing van de gebruikte parameters (rapport 1 en 2), de referenties van de winkelruimte (rapport 1) en de kwalitatieve analyse van de referenties (rapport 2). Daarnaast bestaat onduidelijkheid over de oppervlakten in rapport 2. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Voorts heeft verweerder een rapport opgesteld van een object dat buiten zijn Kamer valt. Hij heeft daarbij onvoldoende concreet gemaakt dat hij de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat om binnen bedrijfsmatig vastgoed een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

De rapporten 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.

Wellicht ten overvloede merkt klager op dat het feit dat een rapport door NWWI is gevalideerd / goedgekeurd nog niet betekent dat het betreffende taxatiedossier volledig voldoet aan alle vereisten van de NRVT-regelgeving. Verweerder is als register taxateur verantwoordelijk voor het rapport dat van zijn hand afkomstig is.

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 dat de twee onderzochte rapporten geen goed beeld geven van zijn dagelijkse werkzaamheden aangezien verweerder voornamelijk woningen taxeert.

Verweerder merkt in een toelichting op het klaagschrift op dat hij in het eerste rapport inderdaad had moeten aangeven dat naast de referentievergelijking voor de bovenwoning geen referentievergelijking mogelijk was voor het bedrijfsgedeelte maar dat een berekening is bijgevoegd met aannames voor de exploitatiekosten en het rendementspercentage. Modelmatige waarden zijn wel opgevraagd bij het NWWI maar waren niet beschikbaar. NWWI – die volgens haar website het rapport beoordeelt of het voldoet aan de geldende normen – heeft het rapport gevalideerd, zonder een verbeteringsvoorstel te doen.

Over het tweede rapport merkt verweerder op met de kennis van nu de klacht en de standpunten van NRVT te begrijpen. Het object valt inderdaad binnen de Kamer BV en verweerder beaamt deze opdracht beter niet te hebben kunnen aanvaarden en uitvoeren.

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 2020 tot 30 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig in 2020 en 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 de onderbouwing van de gebruikte parameters (beide rapporten), de referenties van de winkelruimte (rapport 1) en de kwalitatieve analyse van de referenties (rapport 2). Daarnaast bestaat onduidelijkheid over de oppervlakten in rapport 2. 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.

Het tuchtcollege stelt verder vast dat verweerder staat ingeschreven in de Kamer Wonen, maar in zijn verweer naar aanleiding van de uitkomsten van de audit onvoldoende aannemelijk 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 - of deze hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

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. In de rapporten is sprake van essentiële tekortkomingen en bovendien heeft verweerder buiten zijn Kamer getaxeed zonder hiervoor aantoonbaar over voldoende ervaring en vakbekwaamheid te beschikken. 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 en 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 - ondanks dat de taxateur de fouten heeft erkend- passend en geboden.

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.