

Dossiernummer: **N23574**
Datum: **27 mei 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.

Tijdens de hoorzitting van 12 april 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager (hierna ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,
- verweerder (hierna 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 1 november 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in juli 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 6 februari 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile).

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 10 september 2021, 11 november 2021 en 10 december 2021) met betrekking tot de taxatie van woonruimte Bedrijfsmatig Vastgoed respectievelijk Landelijk en Agrarisch Vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat de rapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt onder andere dat in taxatierapport 1 de onderbouwing van een correctiepost ontbreekt. Tevens verdient de kwalitatieve analyse van de referenties meer diepgang en voldoen de opdrachtvoorwaarden niet aan de minimale vereisten. In de rapporten 2 en 3 ontbreekt de kwalitatieve analyse van de referenties en in rapport 3 wordt uitgegaan van een verkeerd uitgevoerde taxatiemethodiek en zijn de input en output parameters niet toegelicht. Dit zijn de kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Voorts kan uit de hiervoor opgesomde 'tekortkomingen' worden geconcludeerd dat verweerder niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

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.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen heeft klager in het klaagschrift primair verzocht om aan verweerder een berisping op te leggen en subsidiair om de oplegging van een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

Naar aanleiding van het door verweerder aangevoerde verweer heeft klager bij de mondelinge behandeling verzocht om een waarschuwing op te leggen, gelet op het feit dat verweerder pas in september 2023 bericht heeft ontvangen over het vervolg van de audit.

3. Het verweer

Verweerder heeft op de volgende drie onderdelen verweer gevoerd:

1. de procedure bij NRVT: a. de onzorgvuldigheid van NRVT, van een toezichthouder mag worden verwacht dat deze de procedures correct en zorgvuldig volgt. Dit is hier niet gebeurd. Verweerder heeft e-mailberichten en stukken ontvangen die niet voor hem bestemd waren, hij heeft het auditrapport pas veel later ontvangen (september) dan klager stelt (juni) en de bijlagen bij de rapporten lopen volledig door elkaar; b. de in het reglement Doorlopend Toezicht gehanteerde termijnen worden niet gerespecteerd en overtreden, de procedure heeft twee keer zo lang geduurd als toegestaan; c. audit verslag, in het auditrapport zijn uitsluitend negatieve punten opgenomen, waardoor het bestuur een gekleurd beeld krijgt en het voor de hand ligt dat wordt ingezet op handhaving en het opleggen van een maatregel. Ook heeft verweerder in eerste instantie een rapport ontvangen waarin zijn opmerkingen niet waren verwerkt;
2. het sanctiebeleid: de rechtsongelijkheid tussen enerzijds taxateurs van modelwaarderapporten en anderzijds taxateurs die hybride taxaties hebben verricht; de laatsten kregen wel gelegenheid om hun foutieve werkwijze te verbeteren. Een heraudit zou ook in dit geval meer op zijn plaats zijn geweest. Verder is de sanctietabel onjuist toegepast nu NRVT kennelijk aanvullende normen wenst te hanteren, zonder de daaraan ten grondslag liggende documenten en cursussen te updaten. Ook wordt door NRVT niet aangetoond dat de conclusies van de rapporten onjuist zouden zijn en er derhalve inderdaad schade is ontstaan. Tenslotte is een audit op basis van eerdere uitspraken van het tuchtcollege een leermoment; nu verweerder lering uit de audit heeft getrokken, kan een tuchtmaatregel achterwege blijven. Tot slot tucht versus leercurve, taxateurs zouden meegenomen worden in motivatie en leerdoelen, de huidige gang van zaken schiet zijn doel volledig voorbij;

3. de rapporten: a. de maatschappelijke relevantie, de tekortkomingen zijn niet dusdanig ernstig of omvangrijk dat derden hierdoor zijn geschaad, althans zonder nadere onderbouwing is deze overweging onbegrijpelijk en voldoet deze niet aan het motiveringsbeginsel. b. verweerder merkt op dat hij inmiddels gebruik maakt van een andere opdracht tot dienstverlening (hierna OTD). De standaardtekst voor het niet aanwezig zijn van een verhoogde schattingsonzekerheid is gebruikt. Alleen bijzondere uitgangspunten die er zijn, zijn door hem genoemd. Verweerder erkent dat de kwalitatieve analyse uitgebreider had gekund. Met betrekking tot het laatste rapport erkent verweerder dat dit niet benoemd had mogen worden als een residuele grondwaardeberekening. Inmiddels is dit door hem aangepast.

Verweerder voert aan dat klager tekortschiet op het gebied van transparantie van het proces en onzorgvuldigheid in de procedure en op grond hiervan niet ontvankelijk dient te worden verklaard. Mocht klager desondanks ontvankelijk worden verklaard, dan dient aan verweerder geen sanctie opgelegd te worden vanwege het niet correct toepassen van de handhavingmatrix dan wel het ontbreken van maatschappelijke schade.

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 2020 en 2021;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed geldig in 2020 en 2021;
- 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 Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed, Wonen, WOZ en Landelijk en Agrarisch Vastgoed 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, die 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 voorop dat bij de behandeling van een klacht tegen een taxateur het al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de taxateur centraal staat en niet het functioneren van NRVT.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt onder andere dat in één taxatierapport de onderbouwing van een correctiepost ontbreekt. Tevens verdient de kwalitatieve analyse van de referenties meer diepgang en volledigheid en voldoen de opdrachtvoorwaarden niet aan de minimale vereisten. In twee rapporten ontbreekt de kwalitatieve analyse van de (te gedateerde) referenties en in één wordt de marktwaarde onder een bijzonder uitgangspunt bepaald, zonder de marktwaarde te benoemen, wordt er uitgegaan van een verkeerd uitgevoerde taxatiemethodiek en zijn de input en output parameters niet toegelicht. Vooral dit laatste zijn de kernelementen bij een taxatie welke zeer gevoelig is voor afwijkingen in de parameters. 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 is van oordeel 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 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 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.

Tijdens de hoorzitting is klager alsnog inhoudelijk ingegaan op reactie van verweerder op het concept auditrapport en op de volgens verweerder onvoldoende gemotiveerde stelling dat verweerder zich niet heeft gehouden aan het beginsel van vakbekwaamheid. Hierbij heeft klager toegelicht dat de vakbekwaamheid in het geding is, aangezien dezelfde tekortkomingen (het niet deugdelijk onderbouwen van referenties en het niet maken van een kwalitatieve analyse) in meerdere rapporten voorkomen. Hierin volgt het tuchtcollege klager. Verweerder heeft niet alleen gehandeld in strijd met de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, maar hij heeft ook, gelet op de meer structurele aard van de tekortkomingen, blij gegeven van onvoldoende vakbekwaamheid.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de audit weliswaar primair bedoeld is om een leerproces in gang te zetten, maar dit niet wegneemt dat het bestuur van NRVT op grond van artikel 6.3 van het Reglement Doorlopend Toezicht bevoegd is om, als de aard van de tijdens de audit geconstateerde tekortkomingen daar aanleiding toe geven, ook een klacht in te dienen. Het tuchtcollege volgt verweerder niet in zijn stelling dat een klacht pas kan worden ingediend indien verweerder geen lering heeft getrokken uit de audit.

De stelling van verweerder dat sprake is van rechtsongelijkheid in vergelijking met de beoordeling van desktoptaxaties volgt het tuchtcollege niet. Zoals in eerder uitspraken van het tuchtcollege is terug te vinden (N22492HB), gaat het bij de desktoptaxaties om taxaties die voortvloeien uit relatief nieuwe (sinds 1 juli 2021 van kracht zijnde) regelgeving. Gelet daarop is het begrijpelijk dat geconstateerde tekortkomingen bij deze taxaties niet meteen na invoering van die regelgeving een tuchtrechtelijk gevolg kregen en dat aanvankelijk nog werd volstaan met het geven van aanwijzingen. Een vergelijking van de beoordeling van de desktoptaxaties met de beoordeling van de taxatierapporten zoals in deze procedure aan de orde, gaat naar het oordeel van het tuchtcollege mank omdat het in deze procedure gaat om reguliere taxaties, waarvoor de fundamentele eisen van transparantie en zorgvuldigheid al sinds de oprichting van NRVT in 2016 gelden.

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

In het algemeen geldt dat het tuchtcollege in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit bij de beoordeling of en zo ja welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval (ook) rekening met de aard, de omvang en de ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer sprake is van meer 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 in beginsel passend. Voor de beslissing om een nog zwaardere maatregel op te leggen, kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede bepalend zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden, met name het laatste rapport is ver onder de maat. De 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.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping in beginsel passend zijn. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder pas in een laat stadium is geïnformeerd over het vervolg van de audit, waarbij het tuchtcollege benadrukt dat geen fatale termijnen zijn overschreden. Alles afwegende zal het tuchtcollege in dit geval volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

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