

Dossiernummer: N23586

Datum: 23 mei 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager, (ook te noemen NRVT)

tegen:

B,

register taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 13 december 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 29 januari 2024.

Partijen hebben laten weten in te stemmen met een schriftelijke afhandeling van de klacht. Een hoorzitting heeft dan ook niet plaatsgevonden.

2. De klacht

Klager stelt dat bij een field audit ten aanzien van drie taxatierapporten van verweerder, uitgebracht op 23 februari 2021, 20 juli 2021 en 9 februari 2022, alle betrekking hebbend op bedrijfsmatig vastgoed, is geconstateerd dat verweerder zich niet aan de regelgeving van NRVT heeft gehouden.

De drie rapporten kwalificeren als zogenoemde "verkorte rapporten", waarin essentiële informatie ontbreekt. Zo is geen Opdracht tot Dienstverlening beschikbaar, ontbreken de referenties (en dus ook de analyse), is geen SWOT-analyse gemaakt, is de marktsituatie niet omschreven en is evenmin de taxatiemethodiek omschreven. Dit zijn de kernelementen van de taxatie.

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. Daarnaast wordt in één rapport geen bijzonder uitgangspunt gehanteerd, terwijl er een situatie getaxeerd is die op de peildatum nog niet gold. Tot slot heeft verweerder de schijn van afhankelijkheid opgeroepen door zijn honorarium afhankelijk te laten zijn van de taxatiewaarde.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de in artikel 12 van het toepasselijke Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Ook kan volgens klager worden geconcludeerd dat uit de voormelde tekortkomingen blijkt dat verweerder niet heeft voldaan aan het in artikel 9 van dit reglement vastgelegde vereiste van vakbekwaamheid.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de NRVT-regelgeving, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de taxatierapporten voldoen aan de eisen die NRVT daaraan stelt.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen acht klager het eigenlijk passend om aan verweerder de maatregel van een voorwaardelijke schorsing van 4 maanden met een proeftijd van twee jaar en een boete van € 1.000,00 op te leggen. Omdat verweerder pas in november 2023 bericht heeft ontvangen over het vervolg op de audit, vindt klager de maatregel van een voorwaardelijke schorsing van 4 maanden met een proeftijd van twee jaar, inclusief een onvoorwaardelijke boete van € 500,00 passend.

Bij e-mail van 5 maart 2024 heeft klager laten weten dat verweerder zich per 1 januari 2024 heeft laten uitschrijven uit het register van NRVT en dat klager hierin aanleiding ziet om te verzoeken de maatregel van berisping op te leggen.

3. Het verweer

Verweerder merkt allereerst op dat hij tijdens de audit in de veronderstelling verkeerde dat hij was uitgeschreven uit het register van NRVT, maar dat gebleken is dat hij alleen uit de kamer Wonen was uitgeschreven. Inmiddels is hij echter geheel uitgeschreven.

Ten aanzien van de inhoud van de klacht voert verweerder aan dat de rapporten zijn opgemaakt in de huisstijl van zijn kantoor. Ze zijn naar zijn mening transparant, waarbij de marktsituaties omschreven zijn en de (ook volgens de auditor) duidelijk en navolgbare berekeningen zijn bijgevoegd. De opdrachtgevers hebben geen enkel commentaar geleverd op de rapporten. Het bevreemdt verweerder dat klager de rapporten aanmerkt als verkorte rapporten.

Verweerder verontschuldigt zich voor het afhankelijk stellen van het honorarium aan de getaxeerde waarde. Deze werkwijze van zijn kantoor, die in de makelaardij vele jaren gebruikelijk was, is inmiddels aangepast.

Verder voert verweerder aan dat er, gedurende de 32 jaar dat hij als makelaar werkzaam is, nooit een klacht is geuit over zijn functioneren (of dat van zijn kantoor) of over het in rekening gebrachte honorarium. Het spijt hem dat klager de rapporten niet als toereikend beschouwt en de werkwijze zal in de toekomst, waar nodig, worden aangepast en aangevuld.

Naar de mening van verweerder kan worden volstaan met een waarschuwing.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 10 oktober 2019 en van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend ten tijde van de uitgebrachte taxatierapporten;
- Het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 28 augustus 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten 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 dan ook bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed stond geregistreerd 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. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege overweegt in navolging van klager dat de drie taxatierapporten van verweerder, gelet op de bevindingen van de auditor, op onderdelen niet voldoen aan de regelgeving van NRVT.

Voor elk rapport geldt dat, naast overige tekortkomingen, de Opdracht tot Dienstverlening niet beschikbaar is, de referenties ontbreken, er geen SWOT-analyse is gemaakt, en dat de marktsituatie en de taxatiemethodiek niet beschreven zijn. Klager heeft de rapporten terecht aangemerkt als verkorte rapporten. Het uitbrengen van dergelijke rapporten is al sinds de oprichting van NRVT in 2016 niet toegestaan en dit had ook bij verweerder bekend moeten zijn, gelet op de veelvuldige berichtgeving van NRVT daarover.

Klager heeft dan ook terecht gesteld dat de rapporten niet voldoen aan de in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels neergelegde fundamentele beginsel van transparantie en zorgvuldigheid en dat ook niet wordt voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid zoals beschreven in artikel 9 van dit reglement.

Verder heeft verweerder erkend dat hij het honorarium heeft vastgesteld op een promillage van de getaxeerde waarde. Op zijn minst heeft verweerder hiermee de schijn gewekt dat sprake is geweest van het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit bij het bepalen van de marktwaarde. Hiermee heeft verweerder in strijd gehandeld met artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De klacht is, gelet op het bovenstaande, gegrond.

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 rekening houdt 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 (tenminste) 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 acht het tuchtcollege het herhaaldelijk uitbrengen van verkorte rapporten en het afhankelijk maken van het honorarium van de getaxeerde waarde dusdanig ernstig en verwijtbaar, dat een maatregel van voorwaardelijke schorsing moet worden opgelegd. Het tuchtcollege volgt klager dan ook niet in zijn stelling dat met een berisping kan worden volstaan, omdat verweerder zich inmiddels uit het register heeft laten uitschrijven.

Om de ernst van de tekortkomingen te benadrukken, zal het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing van drie maanden opleggen, met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd (opnieuw) een klacht tegen verweerder wordt ingediend die ziet op een gedraging dan wel nalaten van verweerder van na de datum van de onderhavige uitspraak en het tuchtcollege tot een gegrondverklaring (van die nieuwe klacht) komt.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van VOORWAARDELIJKE SCHORSING van drie maanden, met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht jegens verweerder wordt ingediend die ziet op een gedraging dan wel nalaten van verweerder van na de datum van de onderhavige uitspraak en het tuchtcollege tot een gegrondverklaring (van die nieuwe klacht) komt.

Deze uitspraak is gedaan op 23 mei 2024 door het Tuchtcollege NRVT.