

Dossiernummer: N23587

Datum: 13 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 13 december 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 januari 2024;
- de instemming schriftelijke afhandeling van resp. 30 januari en 12 februari 2024.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 11 november 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in september 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 15 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 het rapport van 25 maart 2021 met betrekking tot de taxatie van woonruimte niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Het taxatierapport betreft een PTD en dient derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat het rapport onvoldoende zorgvuldig en transparant is ingericht. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt immers dat in het rapport de kwalitatieve analyse van de referentieobjecten, als ook de onderbouwing van de waarde met bijzondere uitgangspunten ontbreken. Voorts wordt het bijzondere uitgangspunt niet juist toegepast. Daarnaast wordt de marktwaarde met de bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport onvoldoende omschreven en is de omschrijving van de bestemming onvolledig. 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.

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.

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

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen, mede omdat verweerder erg lang heeft moeten wachten op berichtgeving van NRVT ten aanzien van het vervolg; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat het rapport niet de juiste onderbouwing heeft en strikt genomen niet voldoet aan de eisen van NRVT. Achteraf gezien was het gebruik van een adviesrapport (niet zijnde een SOW) beter geweest.

Verweerder betreurt het dat NRVT heeft gekozen voor het indienen van een klacht bij het tuchtcollege en niet getracht heeft de kwestie op een andere manier op te lossen door middels een inhoudelijke reactie de kwaliteit van de taxateurs te verbeteren.

Verweerder zal in de toekomst zorgdragen dat de rapporten voldoen aan de eisen van NRVT.

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;
- 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 Wonen in het door NRVT gehouden register. Tot 1 juni 2021 was verweerder ook ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

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 vast dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit hetgeen in de audit is gesteld blijkt immers dat in het rapport de kwalitatieve analyse van de referentieobjecten en de onderbouwing van de waarde met bijzondere uitgangspunten ontbreken. Voorts wordt het bijzondere uitgangspunt niet toegepast. Daarnaast wordt de marktwaarde met de bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport onvoldoende omschreven en is de omschrijving van de bestemming onvolledig. 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 het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgemaakt. Door dit rapport 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. Het rapport van verweerder voldoet 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 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 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 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. De 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 zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping in beginsel passend zijn geweest. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder zich verbeteringsbereid heeft getoond en pas in een laat stadium is geïnformeerd over het vervolg van de audit. Om die reden zal het tuchtcollege de maatregel van waarschuwing opleggen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 13 mei 2024 door het Tuchtcollege NRVT.