

Dossiernummer: N23589

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 13 december 2023, met bijlagen;
- de reactie op het verzoek tot verweer van 19 december 2023;
- het akkoord schriftelijke afhandeling van resp. 28 december 2023 en 2 januari 2024.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 17 november 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in augustus 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 9 maart 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 7 december 2021 en 15 februari 2022) 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 het tweede rapport zich kwalificeert als een zogenoemd 'verkort rapport'. Zo ontbreekt de kwalitatieve analyse van de kooppreferenties en worden slechts enkele referentiekavels genoemd (korte plaatsbeschrijving, koopsom, kaveloppervlak en maand en jaartal van transactie). Het is onder andere niet duidelijk wat de bebouwingmogelijkheden zijn van de referenties in vergelijking met het getaxeerde. Voorts ontbreken de SWOT-analyse en de Marktvisie (welke voor GZV taxaties verplicht is). Gelet op de complexiteit van de taxatie ligt de methode van de residuele grondwaarde meer voor de hand dan (uitsluitend) de vergelijkingsmethode. Een explain om hiervan af te wijken ontbreekt ook. Dit zijn de kernelementen van de taxatie. In het eerste rapport zijn daarnaast de onderbouwing en de totstandkoming van de waardering van de bijzondere uitgangspunten niet duidelijk verwoord. 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 bezit om binnen bedrijfsmatig vastgoed (GZV) 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.

Gelet op de feiten van dit specifieke geval, de aard en de ernst van de overtredingen waaronder het afgeven van een rapport dat als een verkort rapport kwalificeert, verzoekt klager, mede in aanmerking nemende dat verweerder pas in november 2023 bericht heeft ontvangen over het vervolg op de audit primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan geen gebruik te maken van zijn recht tot verweer omdat hij reeds 9 maart 2023 een reactie heeft gegeven op het audit rapport. Wel wil verweerder hier melden verheugd te zijn met de uitslag van zijn assessment Scholingstraject Woningtaxateur, waar hij 88 van de 100 punten heeft behaald.

In zijn eerdere reactie in de audit heeft verweerder – kort samengevat – aangegeven het toe te juichen dat middels een toezichthouder toezicht wordt gehouden. Het bevreemdt verweerder dat in de audit slechts aandacht wordt besteed aan de drie niet gevalideerde rapporten terwijl verweerder merendeels gevalideerde rapporten opstelt. Ook mist verweerder in de verslaglegging de onderdelen waarop voldoende wordt gescoord. Verweerder sluit zich, ondanks dat hij hier nog wel een aantal opmerkingen bij heeft, aan bij het oordeel dat het tweede rapport onvolledig is en niet volgens de geldende wet- en regelgeving opgemaakt.

Verweerder concludeert dat zijn grote leerdoel is dat de zaken die voor hem duidelijk zijn, nog duidelijker moeten worden omschreven en / of opgenomen in de rapporten, de leidraad is comply or explain.

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 juli 2021 tot 31 december 2021;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig in 2022;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed geldig vanaf 1 juli 2018

- 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. Het tweede rapport kwalificeert zich als een zogenaamd 'verkort rapport'. Zo ontbreekt de kwalitatieve analyse van de kooppreferenties, worden slechts enkele referentiekavels genoemd en is het onder andere niet duidelijk wat de bebouwingmogelijkheden zijn van de referenties in vergelijking met het getaxeerde. Voorts ontbreken de SWOT-analyse en de Marktvisie (welke voor GZV taxaties verplicht is). In het eerste rapport zijn daarnaast de onderbouwing en de totstandkoming van de waardering van de bijzondere uitgangspunten niet duidelijk verwoord. 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 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 resp. Grootzakelijk Vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren. Specifiek ten aanzien van GZV-objecten gelden andere vereisten dan voor 'gewoon' bedrijfsvastgoed, omdat deze taxaties op basis van hun omvang en complexiteit een grotere impact op het maatschappelijk en economisch verkeer hebben. Juist die omvang en complexiteit vereisen een verdergaande vakbekwaamheid van de taxateur, die uit het taxatierapport dient te blijken. Dat ontbreekt hier.

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 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 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. 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 met een boete passend en geboden, waarmee rekening is gehouden met het feit dat verweerder pas in een zeer laat stadium door klager is geïnformeerd over het vervolg op de audit. Echter, met name rekent het tuchtcollege verweerder aan dat hij is overgegaan tot een GZV-taxatie, die een grote impact kan hebben op het maatschappelijk en economisch verkeer, zonder hiervoor aantoonbaar over voldoende vakbekwaamheid te beschikken.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

alsmede een BOETE van € 1.000,- (zegge duizend euro)

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