

Dossiernummer: N23590
Datum: 10 april 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,

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 24 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 (alle van april 2022 en betrekking hebbend op woningen in [plaats]), één taxatierapport van een woning in [plaats] en één van een woning in [plaats] (beide van mei 2022) is geconstateerd dat verweerder zich niet aan de regelgeving van NRVT heeft gehouden.

Geconstateerd is dat de rapporten niet voldoen aan de in artikel 12 van het toepasselijke Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen eisen van zorgvuldigheid en transparantie. In twee taxatierapporten ontbreekt de digitale ondertekening (en/of bevestigingsmail) in het dossier.

Verder zijn alle taxatierapporten summier uitgewerkt en bevatten deze meerdere onzorgvuldigheden, in ieder geval ten aanzien van de omschrijving van de werkwijze, woningmarkt, SWOT-analyse en de omschrijving van de getaxeerde woning en omgeving. Specifiek voor drie taxatierapporten geldt dat de kwalitatieve verplichting niet is benoemd ten aanzien van het gebruik van de berging, het kettingbeding met betrekking tot een pad, en de parkeerplaats op eigen erf met kettingbeding. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte marktwaarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. Verder blijkt volgens NRVT, uit e-mailcorrespondentie tussen verweerder en de opdrachtgever, in twee dossiers dat verweerder bereid is tot “creatief meedenken” ten aanzien van de te taxeren marktwaarde. Hiermee heeft verweerder gehandeld in strijd met de regels over objectiviteit en onafhankelijkheid (artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels).

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de 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 normen 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 berisping op te leggen. Gelet echter op het lange tijdsverloop tussen de audit en het indienen van de klacht, meer dan één jaar, verzoekt klager primair de maatregel van waarschuwing op te leggen. Subsidiar verzoekt klager oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat de meest in het oog springende klacht de onafhankelijkheid en objectiviteit betreft. Hij betwist dat er sprake is geweest van creatief meedenken met de opdrachtgevers, waardoor een hogere waarde is vastgesteld. De rapporten zijn op objectieve wijze tot stand gekomen.

Ten aanzien van de gestelde schending van de regels over transparantie en zorgvuldigheid is verweerder van mening dat met name het verwijt, dat hij de kwalitatieve verplichtingen niet in het rapport heeft vermeld, niet terecht is. In geen van de gevallen ging het om regels omtrent het gebruik, verkoop e.d. die van invloed zijn op de waarde.

Verweerder verzoekt de klacht in verband met het tijdsverloop tussen de audit en de indiening van de klacht te seponeren.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend in april en mei 2022;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 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 kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen 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 vijf taxatierapporten van verweerder, gelet op de bevindingen van de auditor, niet voldoen aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Het tuchtcollege volgt verweerder niet in zijn stelling dat het benoemen van de kwalitatieve verplichtingen (het gebruik van de berging, het kettingbeding met betrekking tot een pad, en de parkeerplaats op eigen erf met kettingbeding) achterwege kon blijven, enkel omdat deze verplichtingen naar zijn mening geen invloed hadden op de marktwaarde. Door het niet benoemen van deze verplichtingen en ook door de andere door de auditor geconstateerde tekortkomingen, waartegen verweerder geen verweer heeft gevoerd, zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte marktwaarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. Dit klachtonderdeel is dan ook gegrond.

Verder blijkt uit de door klager overgelegde e-mailcorrespondentie, dat verweerder voorafgaand aan het uitbrengen van twee taxatierapporten met de opdrachtgevers heeft gecorrespondeerd en dat in deze e-mails over de marktwaarde wordt gesproken. 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. Ook dit klachtonderdeel is dan ook gegrond.

Het gaat hier om ernstige overtredingen, die in beginsel oplegging van de maatregel van berisping rechtvaardigen. Het tuchtcollege heeft er echter nota van genomen dat klager in het lange tijdsverloop tussen de audit en het indienen van een klacht aanleiding ziet tot het opleggen van een mildere maatregel. Het tuchtcollege zal klager hierin volgen en de maatregel van waarschuwing opleggen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 10 april 2024 door het Tuchtcollege NRVT.