

Dossiernummer: N24593

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 21 december 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 februari 2024;
- de instemming schriftelijke afhandeling van resp. 5 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 5 januari 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in oktober 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 11 mei 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 vijftal rapporten (van respectievelijk 3 juni 2022, 28 oktober 2021, 6 oktober 2021, 9 september 2022 en 16 november 2021) met betrekking tot de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en dienen derhalve aan de eisen van de NRVT-regelgeving te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat de rapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Het auditrapport vermeldt namelijk dat de kwalitatieve analyse van de referenties in alle taxatierapporten onvoldoende is. Tevens is in rapport 3 het oppervlak van de belangrijkste waarde component (de woonboerderij) niet benoemd en is de invloed van de beperking in de bestemming en de onderhoudstoestand niet onderbouwd en is in rapport 4 bijvoorbeeld de meer- en minderhuur niet inzichtelijk. Dit zijn enkele voorbeelden van de kernelementen van een taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in zijn taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 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 die 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 enerzijds de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en anderzijds de zelfkritische houding van verweerder verzoekt klager primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen, ook 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 heeft laten weten geen verweer te voeren in reactie op het klaagschrift. Verweerder heeft zich met ingang van 1 januari 2024 uit laten schrijven uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

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 2021 en 2022;
- 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 en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register. Per 1 januari 2024 is verweerder uitgeschreven uit 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 taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt dat de kwalitatieve analyse van de referenties in alle taxatierapporten onvoldoende is. Tevens is in één rapport het oppervlak van de belangrijkste waarde component (de woonboerderij) niet benoemd en is de invloed van de beperking in de bestemming en de onderhoudstoestand niet onderbouwd en is in één rapport bijvoorbeeld de meer- en minderhuur niet inzichtelijk gemaakt. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in diens rapporten 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.

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

Bij de beoordeling of een maatregel en – zo ja – welke moet worden opgelegd in verband met op grond van een audit vastgestelde tekortkomingen/onzorgvuldigheden, houdt het tuchtcollege 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 de taxatierapporten 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 van invloed zijn.

Een lang tijdsverloop tussen enerzijds de audit en anderzijds 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 sprake van meer dan enkele slordigheden. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de geauditeerde taxatierapporten derden op het verkeerde been zetten. Klager voert terecht aan dat aan deze 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 en hij zich inmiddels uit heeft laten schrijven uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Alles afwegende 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.