

Dossiernummer: N24595

Datum: 13 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,

tegen

B RT,

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 21 december 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 1 februari 2024.
- De instemming schriftelijke afhandeling van 1 resp. 12 februari 2024.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

Klager stelt dat uit een fieldaudit in mei 2023, nadat in maart 2023 een desk audit had plaatsgevonden, is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van drie rapporten, alle opgemaakt in december 2022, met betrekking tot de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie, zo strookt de informatie opgenomen in de opdrachtvoorwaarden ten aanzien van een bijzonder uitgangspunt niet met de gegevens in de rapporten (alle rapporten), de exit yield is niet onderbouwd (tweede rapport) en de huurreferenties en de BVO/VVO is niet juist berekend (derde rapport). Dit zijn kernelementen van een taxatie.

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De taxatierapporten zijn niet zorgvuldig en transparant ingericht en voldoen daarmee niet aan artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (hierna: RGB).

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

Klager verzoekt primair om aan verweerder de maatregel van berisping op te leggen. Subsidiair verzoekt zij oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder betreurt het dat er een klacht tegen hem is ingediend. Het beroep van register taxateur is een beroep waaraan een grote verantwoordelijkheid ten grondslag ligt. Hij is dan ook zelfkritisch op het tot stand komen van deze klacht.

De klacht gaat in op het niet overeenkomen van de opdracht tot dienstverlening (OTD's) met de uiteindelijke inhoud van de rapporten. Hiermee is verweerder sindsdien aan de slag gegaan. Dat is soms lastig omdat niet alle bijzondere uitgangspunten meteen duidelijk zijn. Zo komt het voor dat er toch een verbouwing meegenomen dient te worden óf blijken er ter plaatse zaken anders te zijn. Dit neemt niet weg dat de uitgangspunten en zaken goed vastgelegd dienen te worden in de OTD. Dat realiseert verweerder zich terdege. Verweerder is er scherper op dat de opdrachtvoorwaarden consistent zijn verwerkt.

Verweerder is overtuigd van zijn kennis en kunde als taxateur, maar bedoelt dit niet als excuus. Graag wil hij benadrukken dat hij beschikt over een REV-diploma en het voornemen heeft zijn GZV-aantekening te behalen. Daarnaast doorloopt hij het meester gezelftraject Wonen. Hiermee wil verweerder aangeven dat hij zijn vak meer dan serieus neemt.

Daarbij voert verweerder aan dat hij de audit op vrijwillige basis heeft afgelegd, in plaats van een collega die nog maar kort ingeschreven stond. Dat wellicht niet zijn sterkste rapporten in de beoordeling zijn gekomen, vindt hij dan ook jammer. En nogmaals, dit mag hem niet gebeuren. Verweerder is daarom bereid om dit jaar weer een audit af te leggen. Als laatste merkt hij op dat hij de audit als zeer prettig heeft ervaren en dat de auditor op geen enkele wijze heeft laten blijken dat er eventueel een klacht zou kunnen komen. Dat vindt verweerder zeer opmerkelijk.

Verweerder zou begrip hebben voor oplegging van een berisping. Echter gezien de omstandigheden, de auditor die geen bezwaren had tijdens de audit, zijn kwalificaties op relatief jonge leeftijd, zijn zelfkritiek, de verbeteringen die verweerder doorvoert én zijn bereidheid om weer een audit te doen, hoopt verweerder dat de berisping als voorwaardelijke straf kan worden opgelegd.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreikingen Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in 2022;
- Het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- 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 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 oordeelt, in navolging van klager, dat de drie taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Hierdoor heeft verweerder zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde regelgeving van NRVT.

Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend, in die zin dat derden er ten onrechte van uit kunnen zijn gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt.

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 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, structureel 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.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. Het tuchtcollege heeft de indruk gekregen dat de beoordeelde rapporten door verweerder met onvoldoende aandacht zijn opgesteld, waarbij verweerder op te nonchalante wijze gewerkt heeft. De rapporten schieten daardoor structureel tekort.

Hoewel verweerder de tekortkomingen erkent en zich uitdrukkelijk bereid verklaart tot verbeteringen, acht het tuchtcollege toch het structurele karakter van de tekortkomingen te ernstig om als maatregel te volstaan met een waarschuwing. Oplegging van de maatregel van een berisping wordt passend en geboden geacht.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

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