

Dossiernummer: N24596

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 21 december 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 5 februari 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 van de vijf beoordeelde taxatierapporten van verweerder (van respectievelijk 30 juni 2022, 19 oktober 2022 en 8 december 2022, alle betrekking hebbend op woningen) is geconstateerd dat verweerder zich niet aan de regelgeving van NRVT heeft gehouden.

Uit hetgeen in de auditrapporten is gesteld, blijkt dat in twee taxatierapporten de rekenmethodieken onvoldoende navolgbaar zijn. In één rapport is de kadastrale situatie niet volledig omschreven en in een ander taxatierapport wordt onvoldoende rekening gehouden met de optimale aanwending.

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte marktwaarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. Hiermee heeft verweerder gehandeld in strijd met de regels over 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 taxatierapporten niet voldoen aan de regelgeving, is ten onrechte vertrouwen aan deze taxatierapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de taxatierapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook (financiële) gevolgen hebben voor de opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, maar ook op de zelfkritische houding van verweerder, verzoekt klager primair de maatregel van berisping op te leggen. Subsidiair verzoekt klager oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent de gestelde tekortkomingen en heeft aangevoerd dat hij zich er door de audit van bewust is geworden dat de taxatierapporten op sommige punten te summier zijn. Hij zegt toe in het vervolg zorgvuldiger te werk te zullen gaan.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend in juni, oktober en december 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 Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en 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 drie van de vijf beoordeelde 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. Verweerder heeft dit erkend. De klacht is dan ook gegrond.

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 ernstiger zijn (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort taxatierapport en/of meer 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 het onderhavige geval betreffen de tekortkomingen deels onzorgvuldigheden en tekortkomingen die niet slechts onder de noemer slordigheden te rangschikken zijn. Met name door de beknoptheid van de rapporten zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet goed inzichtelijk en zijn de overwegingen van verweerder voor een derde niet goed te volgen. Verweerder heeft dit als gevolg van de audit echter ook ingezien en heeft te kennen gegeven zijn werkwijze te zullen aanpassen. Het opleggen van een maatregel van berisping, zoals door klager verzocht, acht het tuchtcollege, gelet op de aard en omvang van de tekortkomingen en de omstandigheid dat verweerder lering uit de audit heeft getrokken, te zwaar. Het zal volstaan met oplegging van de maatregel van waarschuwing.

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.