

Dossiernummer: N24608
Datum: 15 juli 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

B RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 1 maart 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 16 april 2024.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 1 maart 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 geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 23 mei 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Klager heeft hierop gereageerd, wat niet heeft geleid tot een inhoudelijke wijziging van de bevindingen in de audit.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van vier taxatierapporten (van 8 juni 2022, 1 juni 2022, 20 mei 2022 en 12 september 2022) van woningen niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen alle een professionele taxatiedienst (PTD) en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat in de rapporten onjuistheden worden vermeld en essentiële informatie ontbreekt. In rapport 1, waarbij het gaat om nieuwbouw, ontbreekt een technische omschrijving of tekening en is alleen een globale kostenraming opgenomen. Verweerder heeft gebruik gemaakt van de summiere aanwezige informatie, waardoor de objectafbakening onvoldoende is. Daarnaast wordt volle eigendom gewaardeerd, terwijl het gaat om erfpacht.

In rapport 2 wijken de referenties qua kenmerken en verkoopprijs aanzienlijk af van de getaxeerde vrijstaande woning - zonder inhoudelijke toelichting - zodat de marktwaarde onvoldoende navolgbaar is. Ook zijn slordigheden in de omschrijving, waarbij klager wijst op de vermelding dat er geen bijgebouwen zijn. Verder in het rapport blijkt echter dat sprake is van een garage en tuinhuis.

Bij rapport 3, betreft het een 2 onder 1 kapwoning in het buitengebied in een hogere prijsklasse. Er zijn in de omgeving weinig transacties bekend in deze prijsklasse. De motiveringen van verweerder zijn te globaal en inhoudelijk niet navolgbaar. Rapport 4 betreft de herontwikkeling van een kantoorpand naar woningbouw. Onduidelijk is hoe de bodemverontreiniging doorwerkt in de waardering daarvan. Een offerte voor de sanering wordt genoemd maar is niet bijgevoegd. Er wordt verwezen naar omliggende gemeenten, relevante adressen ontbreken. Dit maakt de onderbouwing niet navolgbaar. De bepaling van de vierkante meterprijs is erg globaal, waarbij onvoldoende rekening is gehouden met de ligging. Ook ontbreekt de kwalitatieve analyse. Daarnaast zijn de opdrachtbevestigingen niet getekend of ontbreken. Dit betreffen echter de kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in de 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 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 enerzijds de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en anderzijds het feit dat verweerder pas in januari 2024 bericht heeft ontvangen over het vervolg op de audit verzoekt klager primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer van de taxateur

De taxateur heeft als volgt op het klaagschrift gereageerd. Zij licht toe dat het uitvoeren van taxaties voor haar als taxateur/rentmeester NVR slechts een deel is van haar dagelijkse werkzaamheden. Zij wordt veelal gevraagd voor bijzondere gevallen in het buitengebied.

Verweerder vindt de doorlooptijden erg lang. De eerste aankondiging van de deskaudit was op 4 augustus 2022. Waar zij steeds binnen enkele weken diende te reageren, duurde een reactie van NRVT veelal meerdere maanden tot een half jaar. Dit voelde ongemakkelijk en hierdoor moest zij telkenmale wederom in de dossiers duiken.

Verder vindt verweerder dat de opmerkingen geen recht doen aan de taxatierapporten. Zij voelde zich niet gehoord vanwege vele foutieve opmerkingen in de reacties. Zij erkent de noodzaak van een zorgvuldige procedure voor elke taxatie. Zij is 25 jaar geleden beëdigd en heeft nog nooit een klacht gehad van een opdrachtgever noch van een derde belanghebbende. De beoordeelde taxaties hadden elk hun eigen specifieke omstandigheid die met het NWWI telefonisch is besproken. In sommige gevallen past dan ook het NWWI-format niet 100%.

Mocht een waarschuwing worden opgelegd, dan zal zij die accepteren in de wetenschap dat zij nog meer dan voorheen haar eigen taxatie-proces zorgvuldig, vakkundig en transparant dient uit te voeren.

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 in 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 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, 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 voorop dat bij de behandeling van een klacht tegen een taxateur het al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de taxateur centraal staat en niet het functioneren van NRVT, hoewel het tuchtcollege het met verweerder eens is dat een lange duur van de gehele procedure ongewenst is.

Het tuchtcollege kan klager niet volgen in enkele geplaatste opmerkingen omtrent het eerste taxatierapport van het nieuwbouwoobject (d.d. 8 juni 2022). Bij het taxatierapport is als bijlage een uitgebreide beschrijving van de werkzaamheden gevoegd. Er was derhalve een bestek voorhanden waaruit voldoende kon worden opgemaakt wat de specificaties van het te bouwen object waren. De opmerking dat slechts sprake was van een summier omschrijving van de werkzaamheden, deelt het tuchtcollege niet. Ook blijkt uit de kadastrale legger dat op het moment van de taxatie sprake was van volle eigendom. Daarnaast heeft verweerder de tekst omtrent de erfpachtsituatie integraal overgenomen uit de erfpachtovereenkomst. Hieruit volgt dat verweerder de erfpachtsituatie heeft onderkend en deze heeft meegenomen bij het opstellen van het taxatierapport. De verwijten die betrekking hebben op rapport 1 zijn naar het oordeel van het tuchtcollege onterecht.

Ten aanzien van rapport 2 kan het tuchtcollege klager volgen in zijn opmerking dat de analyse van de referenties onvoldoende is. Dat geldt niet voor de opmerkingen over de bijgebouwen. Hierbij wijst het tuchtcollege onder meer op de invulinstructie, waarin wordt verwezen naar de [fotowijzer](#). Hierin is als definitie van 'berging' opgenomen *'een bergruimte of bijgebouw met een algemene bergfunctie op een apart perceel of met een eigen adres, vaak in een aaneengesloten rij met andere berghokken of bijgebouwen'*. Daarvan is in het onderhavige object geen sprake. De garage had wel moeten worden vermeld.

Het tuchtcollege volgt klager daarmee grotendeels in de geconstateerde tekortkomingen en stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit wat in de audit is geconstateerd, blijkt dat in meerdere rapporten sprake is van summier of onjuiste informatie en van globale omschrijvingen en motivering. De getaxeerde waarden zijn daarom onvoldoende navolgbaar. Dit zijn de kernelementen van een taxatie. 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 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 zij 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.

In geval van 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 (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 het taxatierapport 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 bepalend zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en 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 rapporten een derde op het verkeerde been zet en derhalve niet navolgbaar zijn. Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend. Anderzijds overweegt het tuchtcollege dat geen sprake is van grote fouten. Omdat in alle vier rapporten tekortkomingen zijn geconstateerd, acht het tuchtcollege oplegging van een maatregel aangewezen. Het tuchtcollege laat ook meewegen dat verweerder pas in een laat stadium is geïnformeerd over het vervolg van de audit, waarbij het tuchtcollege benadrukt dat geen fatale termijnen zijn overschreden.

Alles afwegende acht het tuchtcollege in dit geval de maatregel van waarschuwing passend.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 15 juli 2024 door het Tuchtcollege NRVT.