

Dossiernummer: N24618
Datum: 26 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 en mr I.E. Bruns
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 2 april 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 mei 2024.

Tijdens de hoorzitting van 28 juni 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager (ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. I.E. Bruns
- verweerder (ook: de taxateur).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 18 januari 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand hieraan heeft in oktober 2022 een fieldaudit plaatsgevonden.

Bij de audit zijn drie taxatierapporten van 15 juni 2022, 18 mei 2022 en 14 januari 2022 beoordeeld, die gezien hun bestemming vallen onder Bedrijfsmatig Vastgoed.

Klager heeft verweerder per e-mail geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 27 maart 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Klager heeft hierop gereageerd. Dit heeft niet geleid tot een inhoudelijke wijziging van de bevindingen van de audit.

Klager stelt dat uit de audit is gebleken dat de onderbouwing in de gecontroleerde rapporten te summier is. De omschrijving van de objecten is erg algemeen, de analyse van de gebruikte referenties is onvoldoende, net als de onderbouwing van de yield.

De drie taxatierapporten betreffen professionele taxatiediensten, waaraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen moet kunnen worden ontleend. De taxatierapporten hadden aan de NRVT-eisen moeten voldoen, zoals die in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd, waaronder de eisen van zorgvuldigheid/transparantie en vakbekwaamheid (artikel 12 en 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu de taxatierapporten niet voldoen aan die Reglementen en Praktijkhandreikingen, is ten onrechte vertrouwen aan dit rapport ontleend, in de zin dat ervan is uitgegaan dat het rapport voldoet aan de eisen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen acht klager oplegging van een berisping in beginsel passend. Vanwege het tijdsverloop tussen de audit in januari 2023 en het vervolg daarop in februari 2024 verzoekt klager het tuchtcollege primair een waarschuwing op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweerschrift van de taxateur

In zijn reactie op het klaagschrift gaat de taxateur in op het tijdspad. Op 6 juli 2022 ontving hij de aankondiging dat een audit zou volgen, met het verzoek een lijst met taxatierapporten aan te leveren vanaf januari 2021. De klacht volgde pas op 1 maart 2024. In de periode tussen het opstellen van de rapporten en indiening van de klacht heeft volgens verweerder de kwaliteit van de rapporten zich ontwikkeld..

Verweerder vindt de doorlooptijd van het gehele auditproces veel te lang, nu al bijna 3,5 jaar.

Verweerder wacht verder het oordeel van het tuchtcollege af.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2022;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend 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 Kamers Wonen (tot 22 november 2022) en Bedrijfsmatig Vastgoed 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, dat 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 is, met klager, van oordeel dat de drie taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt en onvoldoende blijkt geven van de vereiste vakbekwaamheid. Hierdoor heeft verweerder niet in overeenstemming met de regelgeving van NRVT gehandeld. Het tuchtcollege zal de klacht dan ook gegrond verklaren.

Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen zou kunnen worden ontleend, in die zin dat derden ten onrechte ervan uit kunnen zijn gegaan dat de rapporten voldoen aan de eisen die NRVT daaraan stelt in de artikelen 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Tijdens de hoorzitting heeft verweerder erkend dat zijn taxatierapporten beter hadden moeten en heeft hij toegelicht hoe hij aan verbetering van zijn werkwijze werkt. Het tuchtcollege heeft daarbij de overtuiging gekregen dat verweerder inzicht heeft in de tekortkomingen en serieus werkt aan verbetering van de kwaliteit van zijn taxatierapporten.

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 blij van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld zijn werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt dat een waarschuwing wordt opgelegd.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig, structureel en/of omvangrijk zijn dat, daardoor 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 van invloed zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtklacht zal worden ingediend, kan ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

In het onderhavige geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten onvoldoende inzichtelijk zijn en door te algemene bewoordingen en onvoldoende onderbouwing voor een derde niet navolgbaar. Klager voert terecht aan dat aan de 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. Gelet op de opstelling van verweerder en het tijdsverloop acht het tuchtcollege opleggen van de maatregel van een waarschuwing passend en geboden.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 26 juli 2024 door het Tuchtcollege NRVT.