

Dossiernummer: N24620
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 2 april 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 8 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 28 november 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in juli 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 19 december 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 in de audit.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een taxatierapport van 3 april 2023 van een vrijstaande verhuurde woning niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Twee andere beoordeelde taxatierapporten staan niet ter discussie.

Het taxatierapport betreft een PTD en dient derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat de opdrachtvoorwaarden niet zijn opgesteld ten behoeve van dit taxatierapport, de taxateur de huisvestingswet niet heeft gecontroleerd, waardoor onduidelijk blijft of kamerverhuur in de gemeente wordt toegestaan. De onderbouwing van de BAR/NAR rendementen, de WWS-puntentelling en de huurreferenties in het taxatierapport ontbreken. Dit zijn kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in het taxatierapport voor een derde niet te volgen.

Het rapport voldoet volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl deze niet voldoetaan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan dit rapport ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan uit is gegaan dat het rapport voldoet de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de feiten en omstandigheden van dit specifieke geval, verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer van de taxateur

De taxateur reageert als volgt op het klaagschrift.

- Opdrachtvoorwaarden niet conform NRVT regelgeving

De auditor heeft uitgelegd wat hieraan schortte. Verweerder heeft zich voorgenomen in de toekomst ook voor deze opdrachtgever - een gemeente waar hij gemiddeld eenmaal per jaar een taxatie voor uitvoert - de opdrachtvoorwaarden te gebruiken welke het NWWI standaard aanbiedt. Verweerder was zich er niet van bewust dat een verzoek tot taxatie, gevolgd door zijn offerte die ook schriftelijk is geaccepteerd, onvoldoende is voor het NRVT

- Huisvestingswet niet aanwezig

Deze wet is door verweerder wel gecontroleerd in het kadaster maar niet benoemd in het rapport en ook niet bijgevoegd. Hij begrijpt nu het belang van het vermelden en toevoegen en doet dit sinds de audit nu wel. Onderbouwing BAR/NAR, geen WWS puntentelling en ontbreken huurreferenties

Omdat de belangrijkste waarde voor de opdrachtgever de waarde vrij van huur en gebruik was heeft verweerder de verkorte berekening gebruikt. Ook een keer eerder bij een soortgelijke opdracht heeft hij, in overleg met het NWWI deze verkorte versie mogen gebruiken. Omdat de huurovereenkomsten beschikbaar zijn gesteld behoefde hij niet van een fictieve huur (volgens het puntensysteem) uit te gaan maar van de vastgestelde huur zoals genoemd in de huurcontracten. De huurreferenties zijn niet toegevoegd eveneens omdat de huurwaarde voor de opdrachtgever niet belangrijk was. De eigenaar zou worden uitgekocht voor een conforme marktwaarde vrij van huur en gebruik. Tevens zouden voor een woning met kamerverhuur (waar hier sprake van was) geen recente referenties beschikbaar zijn omdat dit in de regio zelden voorkomt. Zoals hij eerder in reactie op het audit rapport al vermeldde heeft hij geconstateerd dat dit soort taxaties te weinig in zijn praktijk voorkomt zodat hij dergelijke taxatieopdrachten (woningen in verhuurde staat) in de toekomst niet meer zal uitvoeren.

Verweerder is zich ervan bewust dat hij steken heeft laten vallen. Hij heeft veel van de audit opgestoken. Verweerder geeft aan dat er na 20 jaar taxeren wel eens een onvolkomenheid insluit. Een dergelijke audit is dan een begin om de puntjes weer op de i te zetten.

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 geldig in 2023;
- 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 het taxatierapport 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 vast dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld van een verhuurde woning waarin essentiële informatie ontbreekt. Er is geen opdrachtbevestiging; uit het rapport blijkt niet dat de huisvestingswet is gecontroleerd; er is geen onderbouwing van de BAR/NAR omdat verweerder een verkorte berekening heeft gebruikt. Verweerder erkent ook dat hij bij deze taxatie steken heeft laten vallen en dat zijn deskundigheid tekort schiet bij taxatie van verhuurde panden. Hij zal dergelijke taxaties in de toekomst niet meer uitvoeren.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgemaakt. Door dit rapport 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. Het rapport van verweerder voldoet 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.

In dit geval is van de drie onderzochte rapporten er een die niet voldoet en waarbij sprake is van meer dan enkele slordigheden. De geconstateerde tekortkomingen zijn ernstig en maken dat het rapport een derde op het verkeerde been zet. Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend. In beginsel zou een berisping hier zijn gerechtvaardigd. Omdat sprake is van een eerste keer dat de taxateur wordt geconfronteerd met tekortkomingen in een rapport, zijn fouten heeft erkend en daaruit lering heeft getrokken, acht het tuchtcollege het opleggen van een 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.