

Dossiernummer: N24621

Datum: 14 oktober 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

A. RT,

register taxateur,

gevestigd te ,

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 10 mei 2024;
- de spreekantekeningen van 5 september 2024.

Tijdens de hoorzitting van 5 september 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. M.P.K. Grootenboer;
- verweerder

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 6 juli 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in april 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 15 december 2023 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft hierop gereageerd dat zij akkoord was met de inhoud.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 15 februari 2022, 19 september 2022 en 23 februari 2023) met betrekking tot de taxatie van woningen niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving, te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat de rapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt immers dat de rapporten kwalificeren als 'verkorte rapporten', waarbij essentiële informatie ontbreekt. De rapporten voldoen op veel punten niet aan de vereisten die aan een PTD worden gesteld. Dit heeft betrekking op onder ander rapportage vereisten, aantal referenties, de overeengekomen opdrachtvoorwaarden, de juridische omschrijving en verklaring EVS/IVS. Hierdoor zijn de berekeningen en 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 de zelfkritische houding van verweerder maar ook op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping en een boete van € 1.000,- (zegge duizend euro) op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder merkt op graag een oprechte reactie te willen geven op het klaagschrift. Verweerder staat bekend als zorgvuldig en eerlijk en begrijpt niet hoe zij dit onderdeel in de regelgeving heeft kunnen missen. Verweerder erkent dat dit niet had mogen gebeuren maar wil hier wel nog graag benadrukken dat zij het er niet mee eens is dat de rapporten, kijkend naar de inhoud, niet zorgvuldig tot stand zouden zijn gekomen.

In alle rapportages is het opgenomen object zorgvuldig omschreven, zijn referenties toegevoegd en heeft een vergelijking plaatsgevonden tussen de referentie-objecten en het te waarderen object. Ook zijn foto's en bijlagen toegevoegd en zijn aantekeningen en berekeningen gemaakt. Verweerder stelt derhalve dat het vertrouwen in haar als taxateur de taxatiewereld niet heeft geschaad. Zeker nu de rapporten ook niet in het economisch verkeer terecht zijn gekomen, een stelling van klager die niet is gebaseerd op feiten.

In de toekomst zal verweerder zich zeker aan de regelgeving houden en ook zal zij eerlijk blijven over de rapporten die zij uitbrengt aangezien alleen hierdoor de kwaliteit van de dienstverlening kan worden verhoogd. Verweerder stelt dat hiervoor een tuchtzaak niet nodig was geweest.

Tenslotte verwijst verweerder naar een uitspraak van het tuchtcollege van 1 mei 2023, N23508 waar voor het opstellen van een verkort rapport, waaraan van alles ontbreekt slechts de maatregel van berisping is opgelegd. En verzoekt het tuchtcollege hiermee rekening te houden.

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 geldend in 2022 en 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

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 vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport kwalificeren de rapporten als 'verkorte rapporten'. De rapporten voldoen op veel punten niet aan de vereisten die aan een PTD worden gesteld. 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, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in 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 enige 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 er sprake van meer dan enkele slordigheden. Het gaat hier om verkorte rapporten hetgeen verweerder zwaar wordt aangerekend. Het is immers al vele jaren vast uitgangspunt dat deze zgn. verkorte rapporten niet toelaatbaar zijn. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten een derde op het verkeerde been zetten. 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 is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping met een boete passend ondanks het feit dat verweerder haar fouten erkent en maatregelen heeft genomen om overtredingen in de toekomst te voorkomen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

VEROORDEELT verweerder tot betaling van een boete van € 1.000,- (zegge duizend euro) welke opeisbaar is op het moment dat de uitspraak onherroepelijk is geworden

Deze uitspraak is gedaan op 14 oktober 2024 door het Tuchtcollege NRVT.