

Dossiernummer: N24622
Datum: 12 augustus 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 17 april 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 mei 2024.

Tijdens de hoorzitting van 11 juli 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 4 mei 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in december 2022 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 op 29 december 2023 gereageerd.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder, sinds 12 maart 2021 als taxateur geregistreerd in het register van NRVT (Kamer Wonen), zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 27 september 2022, 19 augustus 2022 en 25 januari 2022) 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 in alle rapporten de Transitievisie Warmte op nee staat, terwijl deze wel aanwezig is.

Rapport 1 vermeldt een achterom, terwijl deze niet aanwezig is. Het KCAF-rapport vermeldt bij dit rapport een niet-onderheide, gemetselde fundering. Verweerder vermeldt echter een houten paalfundering. Verweerder had een verklaring moeten opnemen voor dit verschil. Dat er een goede visie op de fundering aanwezig is, is temeer van belang omdat het vervangen of repareren een uiterst kostbare aangelegenheid is. Tevens gaat verweerder in dit rapport uit van de aanwezigheid van een spouw, terwijl de woning is voorzien van steens muren. Voorts is in rapport 1 de projectafbakening niet navolgbaar: er wordt een kostbare verbouwing uitgevoerd, waaronder een dakopbouw. In het dossier zijn behoudens een kostenopgave geen gegevens, tekeningen e.d. aanwezig waaruit blijkt hoe de verbouwing eruit komt te zien en of de fundering wel voldoende draagkrachtig is. En tot slot onderbouwen de referenties voor de waarde na verbouwing de waarde niet.

In rapport 2 is de waarde in zeven maanden met 28,46% gestegen zonder dat deze waardeverhoging in het rapport wordt onderbouwd / verklaard. Ook is hier de onderbouwing van de waarde met referenties onvoldoende (Gekozen referentiepunten zijn erg oud).

Wat betreft rapport 3 bevinden zich geen geaccepteerde opdrachtvoorwaarden in het dossier en ook hier is de onderbouwing van de waarde onvoldoende (Opstalrecht wordt berekend op basis van eigen grond. Voor de grondwaarde wordt uitgegaan van een bron, die alleen vraagprijzen en geen gerealiseerde verkoopprijzen vermeldt).

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 aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel. Klager heeft hierbij reeds rekening gehouden met het feit dat sprake is van een lang tijdsverloop tussen het auditgesprek en het toezenden van het concept-auditrapport.

3. Het verweer

Verweerder heeft kenbaar gemaakt geen verder verweer aan te voeren. Verweerder ziet in dat hij tekortgeschoten is in zijn basisbeginselen (zorgvuldigheid en transparantie) als taxateur en ziet in dat dat niet kan. Verweerder zal hier in het vervolg anders mee om gaan.

Ter zitting heeft verweerder onder meer toegelicht, meer aandacht te besteden aan dossiervorming, vaker met collega's te overleggen en alleen nog maar gevalideerde rapporten op te stellen. Verweerder stelt minder rapporten op dan voorheen.

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 van 1 januari 2022 tot en met 14 september 2022;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend van 15 september 2022 tot en met 31 december 2022;
- 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. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt dat in alle rapporten de Transitievisie Warmte op nee staat, terwijl deze wel aanwezig is. In één rapport wordt een achterom vermeld, terwijl deze niet aanwezig is. In dit rapport vermeldt het KCAF-rapport een niet-onderheide, gemetselde fundering terwijl verweerder een houten paalfundering vermeldt. Tevens gaat verweerder in dit rapport uit van de aanwezigheid van een spouw, terwijl de woning is voorzien van steeds muren. Voorts is in dit rapport de projectafbakening niet navolgbaar omdat in het dossier behoudens een kostenopgave geen gegevens, tekeningen e.d. aanwezig zijn waaruit blijkt hoe de verbouwing eruit komt te zien en of de fundering wel voldoende draagkrachtig is. En tot slot onderbouwen de referenties voor de waarde na verbouwing de getaxeerde waarde niet. In een ander rapport is de waarde in zeven maanden met 28,46% gestegen zonder dat deze waardeverhoging in het rapport wordt onderbouwd / verklaard. Ook hier is de onderbouwing van de waarde met referenties onvoldoende. In het laatste rapport bevinden zich geen geaccepteerde opdrachtvoorwaarden in het dossier en ook hier is de onderbouwing van de waarde onvoldoende. 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 hij 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, alle drie de rapporten zijn ver onder de maat. 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 zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een voorwaardelijke schorsing in beginsel passend zijn geweest. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder pas in een laat stadium is geïnformeerd over het vervolg van de audit, zoals door klager zelf al naar voren gebracht en het feit dat verweerder zijn fouten erkent en maatregelen heeft genomen om overtredingen in de toekomst te voorkomen. Alles afwegende zal het tuchtcollege in dit geval volstaan met het opleggen van de maatregel van berisping.

Overigens merkt het tuchtcollege op het zorgwekkend te vinden dat verweerder al kort na zijn inschrijving in het register, het door hem bevestigde opmerkelijk grote aantal taxaties te verrichten zonder hierin kennelijk begeleid te worden door een collega/kantorgenoot.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 12 augustus 2024 door het Tuchtcollege NRVT.