

Dossiernummer: N24631

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.,

register taxateur,

gevestigd te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 mei 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 juli 2024;
- de spreekantekeningen van klager 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 26 september 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in juli 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 18 december 2023 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een viertal rapporten (van respectievelijk 29 maart 2023, 24 april 2023, 21 februari 2023 en 14 oktober 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 de SWOT-analyse in alle taxatierapporten te beperkt is. In de rapporten 2 en 3 is de referentie-analyse niet meer dan een opsomming van de verschillen en geen onderbouwing van de waarde. In rapport 2 is de bestemmingsomschrijving onvolledig. In rapport 3 is de maatvoering niet conform meetinstructie en is de object-afbakening niet correct. In rapport 4 is de bestemmingsomschrijving onjuist. 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.

Voorts lijkt uit de dossiers met betrekking tot de rapporten 2 en 4 te volgen dat verweerder de integriteit heeft geschonden. Bij rapport 2 heeft verweerder de inspectie-datum bewust veranderd alsmede het doel van de taxatie. In rapport 4 wordt de uitvoering van de gehele taxatie en de uitwerking daarvan misleidend gevonden ten aanzien van de geldverstrekker. Deze integriteitsschendingen had verweerder dienen te vermijden danwel had verweerder maatregelen moeten nemen om de bedreiging te voorkomen of weg te nemen.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van integriteit en zorgvuldigheid en transparantie (artikel 10 en 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, ondanks dat verweerder heeft getoond zijn handelen te (willen) verbeteren, primair om aan verweerder een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder merkt op dat hij vindt dat de hele procedure veel te lang loopt waardoor je als taxateur lang in onzekerheid blijft zitten. Ook is verweerder van mening dat er in de cursussen voor PE-punten meer aandacht zou moeten zijn voor educatie. Daarnaast merkt verweerder op dat hij in de desbetreffende periode nog maar drie taxaties had gedaan dus weinig keuze had ten aanzien van de aan te leveren taxaties. Tenslotte merkt verweerder op dat hem pas bij de audit duidelijk is geworden dat NWWI niet leidend is voor de beoordeling van rapporten.

Verweerder erkent dat hij als taxateur fouten heeft gemaakt maar is van mening dat er ook in het auditrapport fouten staan, zoals hij reeds heeft aangegeven in zijn reactie op het concept-auditrapport. Kort samengevat:

- erkent verweerder dat er in rapport 4 fouten staan en hij dit rapport beter niet op had kunnen maken;
- stelt verweerder dat het 'vergeten' perceel in rapport 3 wel is meegenomen in de vaststelling van de waarde;
- merkt verweerder ten aanzien van rapport nummer 2 op dat NWWI wel degelijk – bij een eerdere opdracht – heeft aangegeven dat verweerder het doel diende aan te passen naar

financiering. De verdere opmerkingen neemt verweerder ter harte om zijn rapporten in de toekomst beter uit te kunnen brengen;

- stelt verweerder niet van mening te zijn dat het feit dat er een verplichting is om op de grens van de gemeentegrond een erfafscheiding (rapport 1) te plaatsen een zwaarwegend punt is.

Tenslotte merkt verweerder op dat hij taxeren leuk vindt en hoopt dit ook nog lang te mogen blijven doen.

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 blijkt dat de rapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht, de SWOT-analyse is in alle taxatierapporten te beperkt. Daarnaast is in twee rapporten de referentie-analyse niet meer dan een opsomming van de verschillen en geen onderbouwing van de waarde van het te taxeren object. In één rapport is de bestemmingsomschrijving onvolledig. In één rapport is de maatvoering niet conform de meetinstructie en is de object-afbakening niet correct. En tenslotte is in één rapport de bestemmingsomschrijving onjuist waardoor een bedrijfsonderdeel ten onrechte werd aangeduid als een zelfstandig te financieren woonmogelijkheid. 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.

Daarnaast stelt het tuchtcollege vast dat een tweetal rapporten niet voldoen aan het beginsel van integriteit. Verweerder heeft in één rapport de inspectiedatum veranderd omdat hem dat – volgens verweerder - beter uitkwam in plaats van opnieuw te inspecteren en verweerder heeft geen afdoende verklaring gegeven voor het aanpassen van het doel van de taxatie. In een ander rapport wordt de uitvoering van de gehele taxatie en de uitwerking daarvan misleidend gevonden ten aanzien van de geldverstrekker. Verweerder heeft ter zitting met zoveel woorden erkend dat dit kwalijk is.

Het beginsel van integriteit (artikel 10 RGB) bepaalt dat de register taxateur ervoor dient te zorgen dat hij te allen tijde integer handelt. Onder integer handelen wordt in ieder geval verstaan het vermijden van de schijn van belangenverstremgeling en het alleen aanvaarden of uitvoeren van de opdracht als de taxateur autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde kan komen. In art 6 van het RGB is vastgelegd dat de register taxateur de omstandigheden identificeert en beoordeelt, die een bedreiging kunnen zijn voor het zich houden aan een fundamenteel beginsel zoals opgenomen in het Reglement en met betrekking tot dergelijke omstandigheden een toereikende maatregel neemt, die ertoe leidt dat hij zich houdt aan de fundamentele beginselen. Als deze maatregel ertoe leidt dat de register taxateur zich houdt aan de fundamentele beginselen, legt de register taxateur de bedreiging, zijn beoordeling, de toegepaste maatregel en zijn conclusie schriftelijk vast teneinde zich tegenover derden te kunnen verantwoorden. De genoemde rapporten van verweerder voldoen hier niet aan. Ten aanzien van de kwestie van de inspectiedatum stelt het tuchtcollege vast dat slordigheid (niet tijdig indienen) en gemakzucht (niet opnieuw inspecteren) verweerder ertoe hebben gebracht een valse datum in het rapport op te nemen. Ten aanzien van de kwestie van de woonboot als bedrijfsonderdeel van de jachthaven in plaats van zelfstandig handelbare woonmogelijkheid geldt dat het tuchtcollege van oordeel is dat de geldverstrekker daarmee in het kader van de herfinanciering is misleid.

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. Naast het feit dat de tekortkomingen in de rapporten ernstig zijn waar door de rapporten ver onder de maat zijn wordt het verweerder zwaar aangerekend dat hij in een tweetal rapporten in strijd handelt met het beginsel van integriteit. 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 – alles afwegende - het opleggen van een voorwaardelijke schorsing passend met daarnaast een onvoorwaardelijke geldboete.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

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.