

Dossiernummer: N24632

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 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 14 december 2023 / 14 januari 2024 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in oktober 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 16 februari 2024 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft hierop gereageerd dat hij zich kon vinden in de inhoud.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een zestal rapporten (van respectievelijk 24 april 2023, 1 juni 2023, 6 juli 2023, 1 juni 2023, 27 juli 2023 en 28 juli 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 onder meer dat:

- de onderbouwing van de getaxeerde waarde niet navolgbaar is (rapport 1, 2, 3, 4 en 6);
- de woningmarktanalyse en de SWOT-analyse onvoldoende is (rapport 1, 2, 3, 4 en 5);
- de uniforme meetstaat afwijkt van in het rapport vermelde gegevens (rapport 1 en 2);
- de vraag over Transitievisie Warmte onjuist beantwoord is (rapport 1, 2 en 4);
- de bestemming mogelijk onjuist is (rapport 2 en 6)
- de opdrachtvoorwaarden en het taxatierapport niet aansluiten (rapport 3, 4 en 5).

Daarnaast ontbreekt de plausibiliteitsverklaring in rapport 2. Sinds 1 januari 2020 bestaat ter bevordering van het 4-ogen principe de regel dat een taxatierapport wonen dat niet ter validatie wordt aangeboden dient te worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend register taxateur. Tevens kan uit de hiervoor opgesomde tekortkomingen worden geconcludeerd dat verweerder ten aanzien van deze rapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie en vakbekwaamheid (artikel 9 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 zelfkritische houding van verweerder maar ook 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.

3. Het verweer

Verweerder merkt op, ondanks zijn voorheen sceptische houding ten opzichte van audits, veel van de audit te hebben geleerd en opgestoken en dit in de dagelijkse praktijk nu toe te passen. Verweerder kan zich in zijn algemeenheid vinden in de punten van de auditor.

Wel ging het naar de mening van verweerder soms te weinig over het rapport en de marktwaarde en te veel over randzaken als het gebruik van standaardteksten. Ook is verweerder van mening dat cursussen en opleidingen voor PE-punten niet goed genoeg aansluiten bij de dagelijkse praktijk. Verweerder pleit voor minder webinars en meer cursussen / opleidingen waar men fysiek bij aanwezig moet zijn. Verweerder gaat het initiatief nemen binnen de afdeling Drenthe iets dergelijks op te zetten.

Verweerder is inmiddels van de voorgedrukte sjablonen binnen provadie afgestapt. Ook merkt verweerder op een plausibiliteitsverklaring nu niet meer te vergeten.

Kortom verweerder heeft veel geleerd van de audit en verwacht dat zijn rapporten en de dossiervorming erop vooruit zijn gegaan. Verweerder is er een voorstander van dat er vaker audits plaatsvinden.

Tenslotte wil verweerder hier graag nog opmerken er veel moeite mee te hebben dat banken allerlei eisen hebben gesteld aan de voorwaarden waaraan een taxatierapport moet voldoen en ze vervolgens een rapport in het leven geroepen hebben waarbij die eisen simpelweg worden genegeerd.

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 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 is sprake van de volgende onvolkomenheden:

- de onderbouwing van de getaxeerde waarde is niet navolgbaar (rapport 1, 2, 3, 4 en 6);
- de woningmarktanalyse en de SWOT-analyse is onvoldoende (rapport 1, 2, 3, 4 en 5);
- de uniforme meetstaat wijkt af van in het rapport vermelde gegevens (rapport 1 en 2);
- de vraag over Transitievisie Warmte is onjuist beantwoord (rapport 1, 2 en 4);
- de bestemming is mogelijk onjuist (rapport 2 en 6);
- de opdrachtvoorwaarden en het taxatierapport sluiten niet aan (rapport 3, 4 en 5);
- het ontbreken van de plausibiliteitsverklaring in rapport 2.

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, de tekortkomingen zijn ernstig en omvangrijk. 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 in beginsel passend. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder zijn fouten erkent en maatregelen heeft genomen om overtredingen in de toekomst te voorkomen en deze ter zitting uitgebreid heeft toegelicht waardoor het tuchtcollege er vertrouwen in heeft dat dit in de toekomst niet meer voor zal komen. Alles afwegende zal het tuchtcollege in dit geval volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

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