

Dossiernummer: N24634

Datum: 28 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 [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 mei 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 juli 2024;
- de spreekantekeningen van klager van 3 oktober 2024;
- het deskundigenbericht d.d.16 september 2023.

Tijdens de hoorzitting van 3 oktober 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

Klager heeft een melding ontvangen dat verweerder zich tegenover een bewoner van een appartement, lid van een Vereniging van Eigenaren op 26 januari 2024 heeft uitgelaten over de 'waarde in het economisch verkeer (marktwaaarde)' van een kelder onder het object [adres]. Klager heeft verweerder hierop geïnformeerd, dat het vermoeden bestaat dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld dat inhoudelijk niet voldoet aan de minimale eisen, die daaraan worden gesteld.

Verweerder is om een marktwaaarde gevraagd vanwege een verschil van mening over de waarde van de kelderruimte tussen de VVE en één van haar leden. Reeds bij het opstellen van deze verklaring was voor verweerder derhalve voorzienbaar dat een derde er vertrouwen aan zou ontlelen. De verklaring indicatie marktwaaarde betreft derhalve een professionele taxatiedienst (PTD).

Een PTD dient aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving, te voldoen. Nu het hier een verkort rapport (waarde verklaring) betreft, voldoet het rapport volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels) en heeft verweerder bovendien gehandeld in strijd met de beginselen van vakbekwaamheid en professionaliteit (artikel 8 en 9 RGB). Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl dit niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan dit rapport ontleend. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtreding en eerdere uitspraken van tuchtcollege over verkorte rapporten verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping en een boete van € 1000,- op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan geen taxatierapport te hebben opgesteld voor de locatie [adres]. Verweerder is verzocht om een indicatie van de waarde en heeft deze afgegeven waarbij verweerder telefonisch heeft aangegeven dat, indien hij de echte waarde zou moeten bepalen, hij een taxatierapport op zou moeten maken. Hiertoe heeft verweerder geen opdracht gekregen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2024.

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 een mailbericht in de vorm van een verkort rapport (waarde verklaring) heeft verzonden dat kwalificeert als taxatierapport. In dit mailbericht ontbreekt alle essentiële informatie, zoals referenties, de kwalitatieve analyse en kadastrale recherche.

Dit zijn kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekening 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 verweerder onvoldoende zorgvuldig en transparant heeft gehandeld. 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, 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. Het bericht van verweerder voldoet daar niet aan.

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

Als onderdeel van zijn verweer heeft verweerder ter zitting gerefereerd aan een deskundigenbericht dat is opgesteld door een andere taxateur en dat al helemaal niet zou deugen. Het tuchtcollege merkt op dat het in deze procedure uitsluitend om het door verweerder opgestelde rapport gaat en niet om andere rapporten en taxateurs.

In geval van door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten 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 blijkt 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 gedrag op de zitting en ook het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede bepalend zijn.

In dit geval is er sprake van meer dan een enkele slordigheid. Het betreft hier een verkort rapport (waarde verklaring) zonder verder enige onderbouwing. Dit maakt dat het rapport een derde op het verkeerde been kan zetten. Klager voert terecht aan dat aan dit rapport in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtreding enerzijds en anderzijds het feit, dat verweerder, ook op de zitting niet leek in te zien, dat de door hem gegeven waarde verklaring een PTD betreft en niet geoorloofd is, is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping met boete in dit geval passend.

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 28 oktober 2024 door het Tuchtcollege NRVT.