

Dossiernummer: N24641

Datum: 29 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 28 juni 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 juli 2024;
- de spreekantekeningen van klager van 3 oktober 2024.

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

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 11 oktober 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft er in augustus 2023 een desk audit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 19 december 2023 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft hierop gereageerd.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een tweetal rapporten (van respectievelijk 1 november 2022 en 22 maart 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 het eerste rapport een waarde verklaring betreft, waarbij essentiële informatie ontbreekt, zoals referenties en de kwalitatieve analyse. In het tweede rapport is de referentie-analyse onvolledig en onvoldoende navolgbaar. Dit zijn kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Het opstellen van verkorte rapporten of waarde verklaringen is niet toegestaan. Hierover is in de afgelopen jaren veelvuldig door NRVT gecommuniceerd. Bovendien zijn hierover diverse tuchtspraken geweest.

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. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen alsmede de eerdere uitspraken van het tuchtcollege over het uitbrengen van 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 erkent dat het verkorte rapport niet voldeed aan de eisen en dat hij dit ook direct aan de auditor heeft aangegeven. Wat betreft het tweede rapport is verweerder het er niet mee eens dat hij voorbij zou zijn gegaan aan de energiezuinigheid van de woning en dat de referentie-analyse onvolledig en onvoldoende navolgbaar zou zijn. Wel degelijk is in het rapport stilgestaan bij de energiezuinigheid en bovendien is het rapport gevalideerd. Ook zijn de verschillen in de referenties door hem voldoende toegelicht en onderbouwd.

Verweerder is nog nooit eerder aangeklaagd, is nooit betrokken geweest bij een gerechtelijke procedure en heeft al 25 jaar ervaring. Verweerder is van mening dat een berisping op zijn plaats is, maar vindt een boete buiten proportie. Indien verweerder in de toekomst voor een dergelijke taxatie komt te staan, zal hij zich houden aan de gestelde eisen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 april 2024;
- 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 in 2023 en 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 taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport betreft het eerste rapport een verkort rapport en is onder meer sprake van het ontbreken van de referenties en de kwalitatieve analyse. Dit zijn kernelementen van de taxatie. 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 het eerste taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgemaakt. 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, 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 ten aanzien van het eerste rapport gegrond verklaard.

Ten aanzien van het tweede taxatierapport kan het tuchtcollege klager niet volgen in zijn klacht. Naar het oordeel van het tuchtcollege is met name de referentie-analyse voldoende navolgbaar, zodat duidelijk is hoe de waardering tot stand is gekomen.

Ten aanzien van het tweede rapport wordt de klacht dan ook ongegrond 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 eerste rapport betreft een verkort rapport. De geconstateerde tekortkomingen maken dat het rapport een derde op het verkeerde been kan zetten. Klager voert terecht aan dat, er in het maatschappelijk en economisch verkeer, ten onrechte vertrouwen aan kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtreding is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping en een boete in beginsel passend. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder zijn fout erkent en maatregelen heeft genomen om overtreding in de toekomst te voorkomen en dat sprake lijkt te zijn van een eenmalige overtreding. Het gaat om een rapport dat reeds dateert uit 2022, terwijl andere beoordeelde rapporten voldoen aan de door NRVT gestelde eisen. Alles afwegende zal het tuchtcollege in dit geval volstaan met het opleggen van de maatregel van berisping.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEDEELTELIJK GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 29 oktober 2024 door het Tuchtcollege NRVT.