

Dossiernummer: N24642

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 3 juli 2024;
- de spreek aantekeningen 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 6 november 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft er in oktober 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 zestal rapporten (van respectievelijk 12 juni 2023, 4 juli 2023, 29 juni 2023, 30 augustus 2023, 7 maart 2022 en 19 juli 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. Zo is in de rapporten 2, 4 en 5 de kwalitatieve analyse niet navolgbaar, ontbreekt in de rapporten 3 en 5 de OTD (opdracht tot dienstverlening) en is in rapport 1 de bestemming onvolledig weergegeven. Ook ontbreekt in rapport 5 de plausibiliteitsverklaring. Daarnaast kwalificeert rapport 6 als 'verkort rapport', waarbij essentiële informatie ontbreekt, zoals met name de onderbouwing van de waardering en specifiek benoemde referenties en de vertaalslag. Dit zijn de kernelementen van de taxatie. 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.

Uit de hierboven opgesomde 'tekortkomingen' kan voorts worden geconcludeerd dat verweerder niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid ten aanzien van de beoordeelde rapporten.

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 (structurele) aard en ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager het tuchtcollege verweerder een berisping en een boete van € 1.000,- (zegge duizend euro) op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder betreurt het dat NRVT een klacht heeft ingediend en dat haar rapporten niet volledig aan de eisen hebben voldaan. Zij heeft na de audit reeds diverse aanpassingen in de werkwijze doorgevoerd om herhaling te voorkomen. Verweerder neemt inmiddels een uitgebreidere omschrijving op in het rapport en werkt de onderbouwing van de waarde (rekenmethodiek) nader uit in het taxatierapport. Op kantoor is de werkwijze aangepast, zodat de (getekende) OTD niet meer kan ontbreken in het rapport. Bij gemengde bestemmingen wordt nu opgenomen wat die bestemming is, hoe groot in oppervlakten en de waarde hiervan.

Verweerder begrijpt dat een plausibiliteitsverklaring bijdraagt aan het vertrouwen dat aan een taxatierapport kan worden ontleend.

Ten aanzien van de taxatie van een stuk tuin is het verweerder inmiddels duidelijk dat ook hiervoor een uitgebreid rapport, dat voldoet aan alle regelgeving, dient te worden opgesteld. Verkorte taxatierapporten zullen door verweerder niet meer worden opgesteld.

Verweerder wil het tuchtcollege tenslotte nog meegeven dat zij, ondanks dat de rapporten niet volledig conform de regels waren opgesteld, achter de getaxeerde waarde staat. Tot op heden heeft zij nog nimmer een klacht ontvangen van banken of opdrachtgevers.

Verweerder erkent haar fouten, heeft ethiek hoog in het vaandel staan en heeft alle aanpassingen reeds doorgevoerd, zodat zij nooit meer voor het tuchtcollege zal komen te staan.

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 taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport blijkt immers dat in een aantal rapporten de kwalitatieve analyse niet navolgbaar is, in een aantal rapporten de OTD ontbreekt en in één rapport de bestemming onvolledig is weergegeven. Ook ontbreekt in één rapport de plausibiliteitsverklaring. Daarnaast kwalificeert één van de rapporten als 'verkort rapport', waarbij met name de onderbouwing van de waardering en specifiek benoemde referenties en de vertaalslag ontbreekt. 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 zij 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.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. Het gaat hier om ernstige overtredingen en in één geval zelfs om een verkort rapport. 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, waaronder met name het opstellen van een verkort rapport is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping met een boete van € 1000,- – aansluitend bij eerdere jurisprudentie - in beginsel passend. Omdat het tuchtcollege echter meeweegt dat verweerder haar fouten erkent en maatregelen heeft genomen om overtredingen in de toekomst te voorkomen is er in dit geval aanleiding voor matiging van de boete.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

VEROORDEELT verweerder tot betaling van een boete van € 500,- (zegge vijfhonderd euro), die opeisbaar is op het moment dat de uitspraak onherroepelijk is geworden

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