

Dossiernummer: N24643

Datum: 21 november 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

B,

Register-Taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder.

Bijgestaan door mr. J. Poot

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 1 juli 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 augustus 2024.

Beide partijen hebben te kennen gegeven dat geen hoorzitting behoeft te worden gehouden.

2. De klacht

Bij een field audit is geconstateerd dat vijf beoordeelde taxatierapporten (opgesteld in de periode van 18 april 2022 tot en met 19 juli 2023, vier betrekking hebbend op bedrijfsmatig vastgoed en één op een woning) niet voldeden aan de regelgeving van NRVT.

Uit het auditrapport blijkt namelijk dat:

- de kwalitatieve analyse niet navolgbaar is (in drie rapporten);
- de inspectiedatum verkeerd is vermeld (in één rapport);
- het opdrachtformulier niet conform regelgeving NRVT is (in één rapport);
- twee rapporten verkorte rapporten zijn, waarbij niet vermeld is dat er geen sprake is van een PTD (professionele taxatiedienst).

De betreffende taxatierapporten zijn onnavolgbaar en dus niet zorgvuldig en transparant ingericht. Gelet op de aard van de tekortkomingen is NRVT van mening dat ook niet wordt voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De taxatierapporten zijn in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht gekomen, terwijl zij niet voldoen aan de regelgeving. Als gevolg daarvan is aan deze rapporten ten onrechte vertrouwen ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de taxatierapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook (financiële) gevolgen hebben voor de opdrachtgever(s) en (eventuele) derden

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen maar ook gezien de zelfkritische houding van de taxateur tijdens de audit verzoekt NRVT de maatregel van berisping op te leggen en een boete van € 1.000,00.

3. Het verweer

De taxateur erkent dat de rapporten niet voldoen. De field audit is een eyeopener geweest. De taxateur heeft zich inmiddels ingeschreven voor diverse cursussen en ook heeft hij opdracht gegeven de interne processen en procedures van zijn kantoor tegen het licht te houden om te bezien of aanpassingen nodig zijn om te voldoen aan de regelgeving van NRVT. De taxateur benadrukt wel dat hij altijd integer heeft gehandeld en niet de intentie heeft gehad om onvolkomenheden in de rapporten te laten staan. Hij wijst er ook op dat één tijdens de audit beoordeeld rapport wél aan de regelgeving voldeed.

De taxateur verzet zich niet tegen de gevraagde maatregel.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vanaf 1 januari 2020;
- Het Reglement Definities vanaf 1 juli 2021;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2022 en 2023;
- Het Reglement Kamers NRVT vanaf 1 januari 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1. onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende. NRVT is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege overweegt in navolging van NRVT dat de vijf taxatierapporten van de taxateur, gelet op de bevindingen van de auditor, niet voldoen aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, en dat de taxateur, gelet op de aard van de geconstateerde omissies, niet beschikt over voldoende vakbekwaamheid. De taxateur heeft dit ook erkend. De klacht is dan ook gegrond.

Bij door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege blijven wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer het om meer gaat 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 ernstiger zijn (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort taxatierapport en/of meer omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

In dit geval is er sprake van ernstige tekortkomingen. Met name rekent het tuchtcollege de taxateur het uitbrengen van de verkorte rapporten aan, wat al jarenlang niet meer is toegestaan en waarover door NRVT ook veelvuldig is gecommuniceerd.

Gelet echter ook op de erkenning van de taxateur dat hij onzorgvuldig en onvoldoende vakbekwaam heeft gehandeld en de omstandigheid dat hij te kennen heeft gegeven maatregelen te treffen om te voorkomen dat in de toekomst nog rapporten zullen worden uitgebracht die niet aan de regelgeving voldoen, waarbij erop vertrouwd mag worden dat hij dit voornemen ook zal uitvoeren, zal het tuchtcollege NRVT in de voorgestelde maatregel volgen en een berisping opleggen.

Voor het kunnen opleggen van een boete, zoals door NRVT gevraagd, moet vaststaan dat de taxateur economisch voordeel heeft genoten van zijn handelen of dat de tekortkomingen zo ernstig zijn dat een meer bestraffende maatregel als een boete op zijn plaats is. Dat is in het onderhavige geval niet gebleken zodat het tuchtcollege niet tot oplegging van een boete zal overgaan.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 21 november 2024 door het Tuchtcollege NRVT.