

Dossiernummer: N24647

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.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 11 juli 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 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 drie beoordeelde taxatierapporten (opgesteld in de periode van 20 mei 2022 tot en met 23 december 2022) niet voldeden aan de regelgeving van NRVT.

Alle rapporten hadden betrekking op woningen (waarbij één object ook bedrijfsmatige onderdelen had, een praktijkruimte). Uit het auditrapport blijkt dat twee rapporten niet toegestane waardeverklaringen betreffen. In het derde rapport is de onderbouwing onnavolgbaar, onder meer omdat de waarde in verhuurde staat gelijk wordt gesteld aan de waarde vrij van huur en gebruik. Daarnaast zijn de rendementsberekeningen niet zichtbaar in het rapport.

De betreffende taxatierapporten zijn niet zorgvuldig en transparant ingericht en voldoen dus niet aan artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

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 zou de maatregel van berisping en een op te leggen boete van € 1.000,00 passend zijn. Gezien echter het feit dat de beoordeelde rapporten op het moment van het indienen van het klaagschrift enigszins gedateerd zijn en gezien de duur van het auditproces, vindt NRVT in dit specifieke geval de maatregel van een waarschuwing passend.

3. Het verweer

De taxateur heeft meegedeeld dat hij zijn kantoor mede om medische redenen heeft verkocht. Zijn arts heeft aangegeven dat hij ook beter geen contact en/of betrokkenheid meer met makelaardijwerkzaamheden kan hebben. Daarom ziet hij af van het voeren van verweer.

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 en de Praktijkhandreiking Wonen, 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 drie 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. 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 waardeverklaringen/verkorte rapporten aan, wat al jarenlang niet meer is toegestaan en waarover door NRVT ook veelvuldig heeft gecommuniceerd.

Gelet op de aard en omvang van de tekortkomingen volgt het tuchtcollege NRVT niet in het voorstel om te volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing. Het tuchtcollege acht een berisping meer passend en zal die maatregel dan ook opleggen.

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.