

Dossiernummer: N24651

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],

verweester.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 15 juli 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 augustus 2024.

Tijdens de hoorzitting van 17 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;
- verweester.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

Bij een field audit is geconstateerd dat drie beoordeelde taxatierapporten (één van 1 april 2022 en twee van 18 januari 2023, alle betrekking hebbend op bedrijfsmatig vastgoed) niet voldeden aan de regelgeving van NRVT. Uit het auditrapport blijkt namelijk dat:

- de rendementseis niet is onderbouwd (rapport 1, 2 en 3);
- het rekenmodel rekenfouten bevat (rapport 1, 2 en 3);
- huurreferenties ontbreken (rapport 1);
- de kwalitatieve analyse van de kooppreferenties onvoldoende is (rapport 1);
- de kwalitatieve analyse van de huurreferenties onvoldoende is (rapport 2); en
- de correctiepost niet is toegelicht (rapport 3).

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn dus niet zorgvuldig en transparant ingericht.

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 en de structurele aard ervan zou een maatregel van berisping volgens NRVT gerechtvaardigd zijn. Gezien het feit dat de beoordeelde rapporten op het moment van het indienen van de klacht enigszins gedateerd waren en gelet op de duur van het auditproces, verzoekt NRVT de maatregel van waarschuwing op te leggen.

3. Het verweer

De taxateur erkent dat de rapporten op onderdelen niet voldoen. Haar ervaring is niet voldoende om door te gaan met het taxeren van bedrijfsmatig vastgoed en zij heeft besloten zich uit deze kamer te laten uitschrijven en alleen nog woningen te zullen taxeren.

Het bevreemdt de taxateur wel dat de rapporten plausibel zijn verklaard en dat de klacht zo laat is ingediend.

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;
- Het Reglement Kamers NRVT vanaf 1 januari 2022;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2022 en 2023.

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 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 heeft te gelden dat de taxateur tijdens de audit en ook in haar verweerschrift te kennen heeft gegeven in te zien dat zij zorgvuldiger en transparanter had moeten zijn bij het opstellen van de rapporten. Zij heeft ook ingezien dat het taxeren van bedrijfsmatig vastgoed niet bij haar past en heeft zich hierom ook uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed laten uitschrijven. Dit laatste is niet van invloed bij het vaststellen van een passende maatregel, maar het tuchtcollege neemt wel, in navolging van NRVT, in overweging dat het om relatief oude taxatierapporten gaat en dat tussen de datum van het gesprek met de auditor en het indienen van de klacht een periode van ruim een jaar is gelegen.

Op grond hiervan acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van waarschuwing passend.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

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