

Dossiernummer: N24652

Datum: 23 december 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 ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 augustus 2024 met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 november 2024.

Tijdens de hoorzitting van 28 november 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager (hierna 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 op 6 oktober 2023 een gesprek plaatsgevonden met verweerder in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft er in juni 2023 een desk audit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 10 januari 2024 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 drietal rapporten (van respectievelijk 29 juli 2022, 15 november 2022 en 21 februari 2023) aangaande de taxatie van landelijk en agrarisch vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een professionele taxatiedienst (PTD) en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat in één of meerdere rapporten:

- de opdrachtbevestiging niet voldoet (rapport 1, 2 en 3);
- de kwalitatieve analyse onvoldoende navolgbaar is (rapport 1, 2 en 3);
- onvoldoende kennis aanwezig is wat het waardebegrip WEV en waarderingstechniek GVV betreft (dossier 1, 2 en 3);
- de bestemming onvoldoende is toegelicht (rapport 1 en 2);
- de waarde van de opstallen niet navolgbaar is (rapport 3).

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Tevens kan uit de genoemde 'tekortkomingen' worden geconcludeerd dat verweerder ten aanzien van de beoordeelde taxatierapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten wordt ontleend, als zouden deze wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op deze feiten en omstandigheden, waarbij wordt meegenomen dat de rapporten gedateerd zijn, verzoekt klager primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent de tekortkomingen en geeft een toelichting.

Tot oktober 2023 ging verweerder ervan uit dat een opdrachtbevestiging van de bank voldoende was. Dit is inmiddels opgepakt en er worden volledige opdrachtvoorwaarden toegevoegd aan het dossier. Een duidelijke toelichting op de waardering ontbreekt inderdaad en dit is voor verbetering vatbaar. Verweerder stelt wel bekend te zijn met de begrippen WEV en WEVAB bij het taxeren voor fiscale doeleinden. Vanaf het moment van de audit heeft verweerder geen gebruik meer gemaakt van het model Wonen voor een agrarische bedrijfswoning en worden deze uitgewerkt als agrarische taxatie.

Verweerder stelt dat aan het onderwerp gecorrigeerde vervangingswaarde veel meer aandacht zou moeten worden besteed bij de PE-bijeenkomsten. Verweerder heeft dit ook al diverse keren aangekaart. Bij rapport drie is een verkeerd document naar de auditor gestuurd, de opdrachtgever heeft wel het juiste document ontvangen.

Vanaf juni 2023 wordt door verweerder gebruik gemaakt van twee andere taxateurs bij het plausibiliseren waardoor de aangeboden taxaties veel kritischer worden beoordeeld. Verweerder heeft initiatieven genomen om over te stappen naar het softwarepakket KATE om te komen tot een meer inzichtelijk rapport.

Kortom verweerder heeft de opmerkingen ter harte genomen en verbeterstappen gemaakt. Wellicht is het mogelijk binnen afzienbare tijd een vervolg audit uit te voeren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van toepassing in 2022 en 2023.

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 registertaxateur in de Kamers Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed 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 gedragingen 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 vallen.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om 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:

- voldoet de opdrachtbevestiging niet;
- is de kwalitatieve analyse onvoldoende navolgbaar;
- is onvoldoende kennis aanwezig wat het toepassen van waardebegrip WEV en waarderingstechniek GVW betreft;
- is de bestemming onvoldoende toegelicht;
- is de waarde van de opstallen niet navolgbaar.

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 daarom van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door deze rapporten 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 en 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 dat 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 is dan ook gegrond.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit bij de beoordeling 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, eventueel met een boete, 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 genoemde uitgangspunten.

In dit concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden, want de tekortkomingen zijn ernstig en omvangrijk en de kwaliteit van de rapporten is ver onder de maat. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden 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 is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping passend. Het tuchtcollege laat hierbij meewegen dat verweerder zijn fouten erkent en zegt uit deze procedure lering te hebben getrokken en verbeteringen te hebben doorgevoerd, maar heeft het tuchtcollege er niet van kunnen overtuigen dat dergelijke tekortkomingen in de toekomst niet meer voor zullen komen. Alles afwegende is het tuchtcollege van oordeel dat – ondanks dat de rapporten enigszins gedateerd zijn - het opleggen van de maatregel van berisping in de gegeven omstandigheden passend is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 23 december 2024 door het Tuchtcollege NRVT.