

Dossiernummer: N24654

Datum: 9 januari 2025

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. RT,

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 27 september 2024;
- de spreekantekeningen van klager van 12 december 2024.

Tijdens de hoorzitting van 12 december 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 (ook: de taxateur).

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 september 2023 een gesprek met verweerder plaatsgevonden in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in februari 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 7 februari 2023 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 6 april 2022, 30 november 2022 en 5 december 2022) met betrekking tot de taxatie van woningen niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Verweerder heeft tijdens de audit aangegeven in 2023 geen niet-gevalideerde rapporten meer te hebben uitgebracht.

De taxatierapporten betreffen een PTD en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving, te voldoen. Uit het auditrapport blijkt onder meer dat de rapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Uit de audit blijkt immers dat:

- de kwalitatieve verplichtingen niet zijn opgenomen (rapport 2);
- de SWOT-analyse te summier is (rapporten 2 en 3);
- de onderbouwing van de marktwaarde niet navolgbaar is (rapport 3).

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte marktwaarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen. Bovendien betreft rapport 1 een verkort rapport.

Voorts lijkt uit het dossier met betrekking tot rapport 3 te volgen dat verweerder zich heeft vastgelegd om op een bepaalde te taxeren marktwaarde uit te komen, waarmee de onafhankelijkheid en objectiviteit van verweerder in het gedrang komt. Verweerder stelt weliswaar dat hij, toen hij het bericht verzond, nog niet bekend was met het feit dat de woning zou worden verkocht. Wanneer in een e-mail aan de opdrachtgever een verwachte verkoopopbrengst wordt genoemd en vervolgens wordt geschreven dat dat bedrag ook als getaxeerde marktwaarde in een gevalideerd taxatierapport kan worden geschreven, laat een Register-Taxateur zich mogelijk uiteindelijk te veel leiden door de opgegeven verwachte verkoopprijs. Deze bedreiging en de noodzakelijkerwijs genomen maatregelen had verweerder in het rapport dienen vast te leggen danwel de opdracht terug dienen te geven.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van objectiviteit en onafhankelijkheid alsmede de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 11 en 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, in de zin dat ten onrechte ervan uit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager, mede in aanmerking nemende de gedateerdheid van de rapporten en het feit dat deze audit enige tijd in beslag heeft genomen, primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder merkt ten aanzien van het verkorte rapport op dat er haast bij was. Dat een volledig gevalideerd rapport in dit geval niet nodig was danwel niet wenselijk vanwege de hoge kosten om het hele rapport met bijlagen in het Duits te vertalen, nu het was bedoeld voor een Duitse rechtbank. Het rapport is zowel door de rechtbank als de opdrachtgever zonder opmerkingen aanvaard.

Verweerder merkt ten aanzien van rapport 3 nog op dat hij als de te verwachten verkoopprijs de marktwaarde op dat moment heeft genoemd en daardoor ook bereid was dit in een taxatierapport te zetten. Verweerder kende beide partijen vooraf niet en heeft de marktwaarde objectief en onafhankelijk bepaald. Een half jaar later heeft hij de marktwaarde opnieuw bepaald op basis van de op dat moment bekende gegevens.

Verweerder erkent dat hij het energielabel erbij had kunnen zetten en dat hij de kwalitatieve verplichting er niet bij heeft gezet, omdat deze zeer gebruikelijk is voor dit soort wijken, maar zal dit in het vervolg wel doen.

Verweerder zal de SWOT-analyses in het vervolg uitvoeriger maken maar wijst erop dat deze zijns inziens een duidelijk antwoord geven op hetgeen er wordt gevraagd en dat deze beknopte analyses zijn goedgekeurd door NWWI.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2022;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

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

Weliswaar heeft verweerder taxatierapporten opgesteld waarin informatie ontbreekt; maar wat de ernst hiervan betreft is enige nuancering op zijn plaats.

Over het ontbreken van de kwalitatieve verplichtingen overweegt het tuchtcollege dat deze niet van dusdanige aard zijn dat sprake was van invloed op de waarde van het object. Weliswaar had verweerder deze moeten vermelden in het rapport, maar het niet vermelden daarvan wordt in dit geval gezien als een slordigheid welke niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is.

Over het ontbreken van de objectiviteit en onafhankelijkheid bij het opstellen van het derde rapport overweegt het tuchtcollege dat verweerder weliswaar in zijn e-mailbericht onhandig heeft geformuleerd, maar dat verweerder het tuchtcollege ervan heeft overtuigd dat hij bij het opstellen van het rapport opnieuw de waarde heeft vastgesteld op basis van de dan geldende marktomstandigheden. Het tuchtcollege acht het niet zodanig zwaarwegend dat op basis van enkel het voornoemde e-mailbericht moet worden geconcludeerd dat sprake is geweest van onvoldoende objectiviteit en onafhankelijkheid van verweerder en daarmee tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

Overeenkomstig het auditrapport blijkt echter voor het overige dat de rapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. In twee rapporten is de SWOT-analyse te summier en in één rapport is de onderbouwing van de marktwaarde niet navolgbaar. Eén rapport betreft een verkort rapport. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte marktwaarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Ten aanzien van het verkorte rapport verwijst het tuchtcollege expliciet naar de uitspraak van 18 juli 2019 (20190329). Mede gelet op de diverse uitspraken van het tuchtcollege sinds 2016 over deze materie, alsmede de uitgebreide aandacht die NRVT heeft gewijd aan de PTD, waarmee verweerder geacht wordt bekend te zijn, is een berisping met een boete bij het opstellen van een verkort rapport een passende maatregel.

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 hij 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, met eventueel 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 voormelde uitgangspunten.

In dit geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. Naast het feit dat de tekortkomingen in de rapporten ernstig zijn, is zelfs sprake van een verkort rapport. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten een derde op het verkeerde been kunnen 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 zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping met daarnaast een boete passend zijn. Echter, gelet op de voor verweerder lange doorlooptijd, zal het college afzien van het opleggen van een boete.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 9 januari 2025 door het Tuchtcollege NRVT.