

Dossiernummer: N24655

Datum: 20 december 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,

verder te noemen: NRVT,

tegen:

B,

Register-Taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder,

verder te noemen: de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 29 augustus 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 september 2024.

2. De klacht

Bij een field audit is geconstateerd dat zeven beoordeelde taxatierapporten (uitgebracht in de periode tussen 30 mei 2019 en 14 december 2023), drie vallend onder de Kamer Wonen (rapporten 2, 3 en 6) en vier onder de Kamer Landelijk Agrarisch Vastgoed (rapporten 1, 4, 5 en 7), niet voldeden aan de regelgeving van NRVT. Uit het auditrapport blijkt namelijk dat:

- de opdrachtvoorwaarden ontbreken (dossiers 1, 2, 3, 4, en 6);
- de opdrachtvoorwaarden niet aan de minimale vereisten voldoen (dossiers 5 en 7);
- de kwalitatieve analyse van de referenties ontbreekt (dossiers 2, 3, 5 en 6);
- de SWOT-analyse ontbreekt (dossiers 1, 2, 3 en 6);

- de privaatrechtelijke bepalingen niet of onvoldoende zijn weergegeven (dossier 7);
- de waarde in verpachte staat niet navolgbaar is;
- de pachtgegevens ontbreken (dossier 7);
- de plausibiliteitsverklaringen ontbreken (dossiers 2, 3, 5 en 6).

Door de wijze waarop de rapporten zijn opgesteld, 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. Ook concludeert NRVT dat de taxateur, gelet op de geconstateerde tekortkomingen, niet voldoet 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 en de structurele aard daarvan verzoekt NRVT om aan de taxateur de maatregel van berisping op te leggen en een boete van € 1.000,00, althans een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat hij de zwaarte van de audit (via Teams) heeft onderschat, maar dat hij de geconstateerde tekortkomingen (met enige nuancering) erkent. Hij heeft meegedeeld dat hij inziet dat zijn rapporten voor verbetering vatbaar zijn en dat hij dat ook zal aanpakken.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 (rapport 1);
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (rapporten 2 tot en met 7);
- Het Reglement Definities van 21 juni 2018 (rapport 1);
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021 (rapporten 2 tot en met 7);
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend op 12 oktober 2022 (rapport 2), 20 juli 2022 (rapport 3) en 31 augustus 2023 (rapport 6);
- De Praktijkhandreiking LAV, geldend op 30 mei 2019 (rapport 1), 7 november 2022 (rapport 4), 19 juni 2023 (rapport 5) en 14 december 2023 (rapport 7);
- de Reglementen Kamers NRVT van 21 juni 2018, van 12 december 2019 en van 9 december 2021;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 april 2024.

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 Landelijk Agrarisch 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 stelt voorop dat, hoewel de taxateur in zijn verweerschrift op het gehele auditrapport is ingegaan, de klacht slechts betrekking heeft op de in het klaagschrift van NRVT vermelde punten onder het kopje "Conclusie". De objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateur maken daar uitdrukkelijk geen deel vanuit en zullen dus door het tuchtcollege verder ook niet besproken worden.

In navolging van NRVT overweegt het tuchtcollege dat de taxatierapporten van de taxateur niet voldoen aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Ook heeft de taxateur laten zien dat hij niet over voldoende vakbekwaamheid beschikt. 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 zich structureel schuldig heeft gemaakt aan overtreding van de regels van NRVT. Tijdens de hoorzitting heeft hij erkend dat hij zich daarvan ook al voor de audit bewust was. Hoewel de taxateur tijdens de zitting uitdrukkelijk heeft verklaard dat hij zijn werkwijze wil verbeteren, heeft hij, met uitzondering van het laten meelezen van de rapporten door een voormalig collega, niet duidelijk gemaakt welke concrete stappen hij heeft gezet en nog zal zetten om in het vervolg aan de regelgeving van NRVT te voldoen. Het tuchtcollege heeft er dan ook thans onvoldoende vertrouwen in dat de taxateur in de toekomst aan de eisen zal voldoen. Het zal nodig zijn dat de taxateur een stevige stok achter de deur krijgt opdat hij inderdaad zijn werkwijze zal verbeteren. Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat aan de taxateur de maatregel van voorwaardelijke schorsing van drie maanden moet worden opgelegd, met een proeftijd van twee jaar.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van VOORWAARDELIJKE SCHORSING van drie maanden, met een proeftijd van twee jaar.

Deze uitspraak is gedaan op 20 december 2024 door het Tuchtcollege NRVT.