

Dossiernummer: N24663

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 30 september 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 oktober 2024;
- de spreek aantekeningen van klager van 28 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 5 december 2023 een gesprek met verweerder plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft er in september 2023 een desk audit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 20 februari 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 één rapport van 10 november 2022 aangaande de taxatie van een woning niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Het taxatierapport betreft een professionele taxatiedienst (PTD), waaraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Het had aan de eisen moeten voldoen, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels), waaronder de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Uit het auditrapport blijkt dat in het rapport essentiële informatie, zoals de correcte doelomschrijving, referentie-analyse, marktomschrijving en SWOT-analyse ontbreken. Dit zijn de kernelementen van een taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in het taxatierapport voor een derde niet te volgen. Het betreft een zogenoemd verkort rapport (waarde verklaring), dat niet is toegestaan en waarover NRVT afgelopen jaren veelvuldig heeft gecommuniceerd en waarover ook diverse tuchtuitspraken zijn gedaan. Tevens kan uit de hierboven opgesomde 'tekortkomingen' worden geconcludeerd dat verweerder met betrekking tot dit rapport niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl dit niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan dit rapport wordt ontleend, als zou het wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op genoemde feiten en omstandigheden, met name de ernst van de geconstateerde overtreding, verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping met een boete op te leggen, en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat het rapport niet voldoet aan de reglementen van NRVT en dat hij het rapport niet zo op had moeten stellen. Sinds 2023 stelt hij geen verkorte rapporten meer op, maar uitsluitend nog gevalideerde rapporten of rapporten met een plausibiliteitsverklaring.

Wel vindt verweerder dat het hele traject van audit tot aan klacht erg lang geduurd heeft, want een klachtprocedure gaat een taxateur niet in zijn koude kleren zitten. Hij verzoekt het tuchtcollege om enige coulance bij het opleggen van de maatregel.

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 Wonen van toepassing 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 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 een taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport ontbreken onder andere de referentie-analyse, marktomschrijving en SWOT-analyse. Dit zijn kernelementen van een taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. Het rapport is hiermee een verkort rapport.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld. Door het rapport 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. Het rapport van verweerder voldoet 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 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, maar van een te lang tijdsverloop is hier geen sprake.

In dit concrete geval is er sprake van een ernstige overtreding en wel het uitbrengen van een verkort rapport. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat het rapport derden op het verkeerde been zet. Klager voert terecht aan dat aan het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen zou kunnen worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtreding is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping met een boete in beginsel passend. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder zijn fouten erkent en zegt uit deze procedure lering te hebben getrokken en geen verkorte rapporten meer op te stellen. Alles afwegende is het tuchtcollege mitsdien van oordeel dat 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.