

Dossiernummer: N24664

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 1 oktober 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 8 oktober 2024;
- de nadere reactie van de taxateur van 10 oktober 2024.

2. De klacht

Bij een field audit is geconstateerd dat drie beoordeelde taxatierapporten (uitgebracht op 17 mei 2022, 12 juli 2023 en 16 februari 2023), alle vallend onder de Kamer Wonen, niet voldeden aan de regelgeving van NRVT. Uit het auditrapport blijkt namelijk dat taxatierapport 1 een zogenoemde "waardeverklaring"/verkort rapport betreft, waarbij essentiële informatie ontbreekt, dat in rapport 2 een onjuiste verklaring over de financiële positie van de VVE is opgenomen en dat in rapport 3 de onderbouwing van de getaxeerde waarde onnavolgbaar is.

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.

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, waaronder het afgeven van een waardeverklaring, verzoekt NRVT om aan de taxateur de maatregel van berisping op te leggen en een boete van € 1.000, althans een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

De taxateur erkent dat de rapporten op onderdelen niet voldoen. Na de fieldaudit heeft hij zijn werkwijze ook direct aangepast en dit gedeeld met NRVT.

De taxateur wijst erop dat hij al 20 jaar taxeert en nog nooit opmerkingen over zijn rapporten heeft gekregen, ook niet van het NWWI. Met de omissies in de rapporten heeft hij geen schade veroorzaakt en de vastgestelde waardes zijn juist. Ook heeft hij in de afgelopen 20 jaar alle benodigde cursussen gevolgd en PE-punten gehaald.

De taxateur vindt een boete van € 1.000 wel erg hoog.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend op 17 mei 2022, 12 juli 2023 en 16 februari 2023;
- Het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 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 Kamer Wonen 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 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. Ten aanzien van de financiële positie van de VvE overweegt het tuchtcollege daarbij dat de taxateur tijdens de hoorzitting weliswaar heeft verklaard dat hij is nagegaan of de achterstallige bijdragen van de leden van de VvE (zoals bleek uit de bij het rapport gevoegde notulen van de ledenvergadering) inmiddels waren betaald, maar dat hij ten onrechte heeft nagelaten dit ook in het rapport te vermelden.

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 de taxateur zich schuldig gemaakt aan overtredingen van de regels van NRVT. Met name het uitbrengen van het verkorte rapport rekent het tuchtcollege hem aan. Dit is al sinds de oprichting van NRVT in 2016 verboden en NRVT heeft dit ook in de loop der jaren veelvuldig aan de Register-Taxateurs duidelijk gemaakt.

Tijdens de hoorzitting heeft de taxateur erkend dat hij fouten heeft gemaakt en heeft hij te kennen gegeven dat hij zijn werkwijze inmiddels heeft aangepast. Het tuchtcollege heeft tijdens de zitting voldoende de indruk gekregen dat dit ook het geval is. Gelet daarop acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van berisping passend.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

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