

Dossiernummer: N24671

Datum: 10 februari 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,

NRVT,

tegen

A. RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te ,

de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 oktober 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 december 2024;
- de spreekantekeningen van NRVT van 16 januari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 16 januari 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- NRVT (hierna ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer;
- 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 NRVT op 25 april 2022 een gesprek met de taxateur gevoerd in het kader van een field audit. Naar aanleiding hiervan heeft de taxateur te horen gekregen dat zijn rapporten niet voldeden aan de NRVT-regelgeving. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 19 oktober 2022 geïnformeerd over de bevindingen ten aanzien van de besproken taxaties. Ook is de taxateur te kennen gegeven dat na een periode van een jaar opnieuw zou worden bekeken of de rapporten voldoen aan de eisen van NRVT. NRVT heeft hier uitvoering aan gegeven door de taxateur op 5 oktober 2023 uit te nodigen deel te nemen aan een desk audit. NRVT heeft de taxateur per e-mailbericht van 5 januari 2024 geïnformeerd over de bevindingen. De taxateur heeft hierop gereageerd op 1 februari 2024. De conclusie van de heraudit is dat de taxateur onvoldoende opvolging heeft gegeven aan de aanbevelingen uit de field audit.

NRVT stelt dat uit deze (her)audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een tweetal rapporten (van respectievelijk 28 maart 2023 en 16 mei 2023) aangaande de taxatie van woonruimte niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Tijdens de heraudit is gebleken dat één rapport niet navolgbaar is terwijl in het andere rapport belangrijke informatie over de bestemming niet in het rapport is vermeld. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Tevens kan uit de hierboven opgesomde 'tekortkomingen' volgens NRVT worden geconcludeerd dat de taxateur ten aanzien van de beoordeelde taxatierapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (artikelen 9 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 die zin dat ten onrechte ervan uit wordt 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, het feit dat de taxateur onvoldoende verbetering heeft getoond maar ook de zelfkritische houding van de taxateur verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen, en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur merkt allereerst op het bijzonder vervelend te vinden dat NRVT er lang over doet om de procedure te voeren zodat de taxateur maanden moet wachten en van de taxateur wel verwacht wordt dat hij binnen korte tijd met een reactie komt. De taxateur staat open voor opbouwende kritiek. De taxateur heeft onlangs het assessment (scholingstraject woningtaxateur) afgelegd en met goed gevolg (87 van de 100 punten).

Inhoudelijk gezien erkent de taxateur dat op een aantal punten de taxateur inderdaad uitgebreider had kunnen motiveren. Resumerend komt de taxateur tot de conclusie dat er nog ruimte is voor verbetering met betrekking tot de motivering van de referentiepanelen waardoor een duidelijkere onderbouwing ontstaat van de waarde. De taxateur is het echter niet op alle punten met de auditor eens.

De conclusie dat sprake zou zijn van onnavolgbaarheid van de rapporten vindt de taxateur te ver gaan en een berisping is naar zijn mening dan ook niet op zijn plaats. De taxateur verzoekt het tuchtcollege geen maatregel op te leggen.

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 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur 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 NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is NRVT ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur 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 daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij uitsluitend de (totstandkoming van) de taxatierapporten beoordeelt en niet de door NRVT gevolgde interne procedures.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in de brief naar aanleiding van de heraudit is één rapport niet navolgbaar terwijl in het andere rapport belangrijke informatie over de bestemming niet in het rapport is vermeld.

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 de taxateur heeft gedaan, heeft deze de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 RGB niet in acht genomen.

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 de taxateur 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 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 concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden in twee rapporten. Er is onder meer sprake van een onnavolgbaar rapport doordat de analyse van de referentiepanden niet voldoende is. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT 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 de taxateur weliswaar zijn fouten erkent maar ook dat sprake is van een heraudit en dat de taxateur nog steeds niet aan de reglementen voldoet. De maatregel is bedoeld om uit te drukken dat de taxateur nu echt werk moet maken van een verbeterslag om de kwaliteit van de rapporten te verhogen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 10 februari 2025 door het Tuchtcollege NRVT.