

Dossiernummer: N24678

Datum: 20 maart 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 (ook NRVT),

tegen

B.,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 28 november 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 december 2024;
- de spreek aantekeningen van NRVT van 21 februari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 21 februari 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- 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 op 28 november 2023 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in september 2023 een desk audit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 22 april 2024 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 30 december 2022, 16 maart 2023 en 17 juli 2023) aangaande de taxatie van Landelijk en Agrarisch Vastgoed 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 audit is gebleken dat:

- de overeengekomen opdrachtvoorwaarden niet voldoen aan de gestelde eisen (rapport 1, 2 en 3);
- er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar zakelijke rechten (rapport 1, 2 en 3);
- de kwalitatieve analyse van de referenties onvoldoende is (rapport 1, 2 en 3);
- de eerdere betrokkenheid van de taxateur niet juist is ingevuld (rapport 1);
- de productierechten onterecht zijn meegenomen in de marktwaarde (rapport 3);
- de huursituatie onvoldoende beschreven is (rapport 3).

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.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 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, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten wordt ontleend, als zouden de rapporten wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, welke zien op de navolgbaarheid van de rapporten, de zelfkritische houding van de taxateur alsmede het feit dat de taxateur bij uitspraak van 27 februari 2024 door het tuchtcollege een waarschuwing opgelegd heeft gekregen, 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 op de fouten en gebreken in de rapporten tijdens de audit al ruitelijk te hebben toegegeven en een en ander te hebben opgepakt. Deze gebreken komen dan ook niet meer voor in zijn rapporten van na de audit en de taxateur is ervan overtuigd dat de rapporten nu voldoen aan de eisen zoals deze in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen zijn geformuleerd.

De taxateur begrijpt dat hij een maatregel opgelegd kan krijgen voor de gemaakte fouten en gebreken, maar vindt het teleurstellend dat hierbij wordt meegewogen dat hij eerder een maatregel opgelegd heeft gekregen, zeker nu de uitspraak in die zaak is gedaan na de datum van het auditgesprek en het auditrapport. Het meewegen van die uitspraak uitmondend in het verzoek om in verband met de onderhavige klacht de maatregel van berisping aan hem op te leggen, vindt de taxateur te zwaar. Een lichtere maatregel zou in dit geval passender zijn.

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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed van toepassing in 2022 en 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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed 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 vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport, constateert het tuchtcollege dat in één of meerdere rapporten de overeengekomen opdrachtvoorwaarden niet voldoen aan de hieraan gestelde eisen, er onvoldoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar zakelijke rechten, de kwalitatieve analyse van de referenties onvoldoende is, de eerdere betrokkenheid van de taxateur niet juist is ingevuld, de productierechten onterecht zijn meegenomen in de marktwaarde en de huursituatie onvoldoende beschreven is. 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.

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 hij 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 blij 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. 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 in beginsel passend. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat de taxateur zijn fouten erkent en er blijk van heeft gegeven hiervan te hebben geleerd. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de uitspraak in de andere zaak, maar ziet hierin geen aanleiding om een zwaardere maatregel op te leggen. Het tuchtcollege acht het opleggen van een waarschuwing in de gegeven omstandigheden passend.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 20 maart 2025 door het Tuchtcollege NRVT.