

Dossiernummer: N24681

Datum: 16 april 2025

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 2 december 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 december 2024.

2. De klacht

Bij een field audit is geconstateerd dat van de drie beoordeelde taxatierapporten één rapport, uitgebracht op 16 augustus 2023, vallend onder zowel de Kamer Wonen als de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, niet voldeed aan de regelgeving van NRVT.

NRVT stelt dat uit het auditrapport blijkt dat:

- de correcties onvoldoende zijn onderbouwd;
- de informatie over de actuele huur ontbreekt;
- er geen kwalitatieve analyse is uitgevoerd;
- de belangrijke inputparameters (waaronder aanvangsrendement en markthuurl) niet zijn onderbouwd;
- de plausibiliteitsverklaring ontbreekt.

Door de wijze waarop de rapporten zijn opgesteld, zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde volgens NRVT 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 verzoekt NRVT primair om aan de taxateur de maatregel van berisping op te leggen en subsidiair een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

De taxateur begrijpt dat het rapport op meerdere punten onzorgvuldigheden bevat en dat dit verbeterd moet worden. De aanbevelingen heeft hij inmiddels doorgevoerd. Hij vindt echter wel dat hij transparant is geweest. Hij heeft tijdens de field audit met de auditor het dossier doorgenomen en zijn aantekeningen en overpeinzingen laten zien. Het maken van aantekeningen is vormvrij. De aantekeningen mogen aan het rapport worden toegevoegd, maar dat is geen verplichting. Verder heeft de taxateur alle andere informatie die in het dossier staat aan de auditor gegeven. De geraadpleegde bronnen en berekeningen zijn toegankelijk voor derden.

Ten aanzien van het ontbreken van de plausibiliteitsverklaring merkt de taxateur op dat hij zich er niet van bewust was dat deze verklaring belangrijk was. Pas tijdens een cursus in 2024 kwam dit naar voren. Het tijdens de audit beoordeelde rapport had hij toen al uitgebracht. Gelet op de reuring rondom het ontbreken van deze verklaringen in rapporten die zijn opgemaakt na 2021, kan men zich volgens de taxateur ook de vraag stellen of het NRVT in haar opleidingstraject hier niet zelf steken heeft laten vallen en op dit vlak onvoldoende nadruk heeft gelegd op het belang van deze verklaring. Inmiddels heeft de taxateur wel zijn werkwijze aangepast en zorgt hij ervoor dat elk niet gevalideerd rapport voorzien wordt van een plausibiliteitsverklaring.

NRVT heeft volgens de taxateur bij de klacht verder uit het oog verloren dat twee van de drie beoordeelde rapporten wel in orde waren. De focus ligt nu te veel op het ene rapport. De klacht mist ook grondslag omdat NRVT slechts heeft gesteld dat het niet voldoen aan de eisen gevolgen kán hebben voor de opdrachtgever. In dit geval is er echter geen schade ontstaan. Bovendien is de opdrachtgever niet de klagende partij.

De taxateur vindt oplegging van een maatregel veel te zwaar. Hij is van mening dat een (eerste) audit bedoeld moet zijn voor het geven van advies of richtlijnen om de taxateur te helpen de taxatierapporten te verbeteren en dat een maatregel pas kan worden opgelegd als de taxateur daarna opnieuw in de fout gaat.

Tot slot gaat de taxateur in zijn verweerschrift nog in op de onwenselijkheid van de desktoptaxatie.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 april 2024;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- het Reglement Definities per 1 juli 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2023;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht per 1 januari 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

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft de taxateur bij het in deze procedure aan de orde zijnde rapport een behoorlijk aantal steken laten vallen:

- de opdracht is niet bij het rapport gevoegd;
- verifieerbare gegevens over het huurcontract (waaronder de hoogte van de huurtermijnen) en de uitleg over de waardering in verhuurde staat ontbreken;
- de omgevingsvergunning met betrekking tot de kamerverhuur ontbreekt;
- in de rendementsberekening is uitgegaan van een bedrag van € 150.000,00 aan onderhoudskosten zonder dat duidelijk is hoe de taxateur tot dat bedrag is gekomen;
- niet duidelijk is hoe in de rendementsberekening is gekomen tot een rendement van 6% en exploitatiekosten van 10%;
- niet is onderbouwd waarom een bouwkundige keuring nodig is;
- de SWOT is te summier;
- de kwalitatieve analyse van referenties met een vertaling naar het getaxeerde object ontbreekt;
- niet is opgenomen dat het pand een monument betreft;
- de plausibiliteitsverklaring ontbreekt.

De taxateur stelt dat hij aan de hand van de door hem gemaakte aantekeningen en uitleg tijdens de audit wel inzichtelijk heeft gemaakt hoe hij de waarde van het getaxeerde object heeft vastgesteld. Het gaat er echter om dat de opdrachtgever, of een derde die het rapport in handen krijgt, in het rapport zelf kan lezen hoe de taxateur tot zijn bevindingen is gekomen. Alleen dan is een rapport te volgen en te controleren voor derden. Als, zoals in dit geval, alleen achteraf met uitleg aan de hand van niet in het rapport opgenomen aantekeningen en andere gegevens inzichtelijk kan worden gemaakt hoe de waarde is bepaald, voldoet het rapport niet aan de vereisten van zorgvuldigheid en transparantie.

De taxateur heeft verklaard dat de eigenaar van het pand erg slecht meewerkte en bijvoorbeeld controleerbare gegevens over de verhuur niet heeft verschaft. De taxateur is daarom enkel afgegaan op de mededelingen van de eigenaar hierover. Naar het oordeel van het tuchtcollege had de taxateur bij gebrek aan medewerking van de eigenaar de opdracht terug moeten geven of er op zijn minst in het rapport melding van moeten maken dat uitgegaan werd van niet verifieerbare opgaven van de eigenaar.

De verplichting om het rapport te voorzien van een plausibiliteitsverklaring geldt, zoals NRVT terecht stelt, al vanaf 1 januari 2020. Vanaf 2019 heeft NRVT hier aandacht aan besteed door middel van mailings en nieuwsbrieven. Ook de website van NRVT bevat informatie op dit punt. Het is de eigen verantwoordelijkheid van de taxateurs om de berichtgeving van NRVT te volgen. Het tuchtcollege heeft er dan ook geen begrip voor dat de taxateur van deze verplichting niet op de hoogte was. Het past niet om NRVT op dit punt een verwijt te maken.

Het tuchtcollege concludeert, gelet op het bovenstaande en in navolging van NRVT dat het taxatierapport van 16 augustus 2023 niet voldoet aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. De taxateur heeft niet laten zien dat hij, ondanks dat hij alleen is ingeschreven in de Kamer Wonen, over voldoende vakbekwaamheid beschikt om dit object, dat deels bedrijfsmatig vastgoed betreft, te taxeren.

Dat de opdrachtgever van de taxateur in dit geval geen schade heeft geleden en (om die reden) ook geen klager is in deze procedure is niet relevant. Zoals hiervoor overwogen is NRVT op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak altijd belanghebbende. Het belang van NRVT is daarin gelegen dat NRVT als taak heeft erop toe te zien dat de rapporten van Register-Taxateurs die in het maatschappelijk verkeer terecht (kunnen) komen voldoen aan de daaraan gestelde eisen. Voldoet een rapport niet aan die eisen, dan moet NRVT de mogelijkheid hebben daar een klacht over in te dienen.

De taxateur heeft nog aangevoerd dat na een audit nog geen klacht ingediend zou mogen worden bij het tuchtcollege met het verzoek tot oplegging van een maatregel. Deze stelling is echter niet juist. Naar aanleiding van een audit kan besloten worden dat geen aanbevelingen vereist zijn (artikel 6.1 van het Reglement Doorlopend Toezicht (DT)) en er kan ook een leerproces wordt ingezet (de aanbevelingen opgenomen in artikel 6.2 van dat reglement). Daarnaast heeft het bestuur van NRVT de bevoegdheid een klacht in te dienen bij het tuchtcollege (artikel 6.3 van het Reglement DT). Het staat NRVT dus vrij om ook na een (eerste) audit, een klacht in te dienen en om oplegging van een maatregel te vragen als de geconstateerde tekortkomingen dat naar de mening van NRVT rechtvaardigen.

Gelet op het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht gegrond verklaren. Ook moet oplegging van een maatregel volgen.

Bij de vraag of en zo ja, welke maatregel moet worden opgelegd, houdt het tuchtcollege 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 bij één beoordeeld rapport schuldig heeft gemaakt aan schending van de regels van NRVT. Ter zitting bleek bij de taxateur ook het besef te zijn doorgedrongen dat bij dit rapport van alles mis is gegaan. Hij heeft ook te kennen gegeven zijn werkwijze inmiddels aangepast te hebben. Gelet daarop, en in aanmerking genomen dat twee andere door de auditor beoordeelde rapporten wel goed zijn bevonden, zal het tuchtcollege de maatregel van berisping opleggen.

De opmerkingen die de taxateur in zijn verweerschrift heeft gemaakt ten aanzien van de desktoptaxatie laat het tuchtcollege hier verder onbesproken, aangezien deze de grenzen van deze tuchtrechtprocedure te buiten gaan.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 16 april 2025 door het Tuchtcollege NRVT.