

Dossiernummer: N22001

Datum: 14 september 2022

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

klaagster

tegen

A. RT

register taxateur

wonende en kantoorhoudende te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 maart 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 april 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 21 resp. 23 juni 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft in februari 2021 een deskaudit plaatsgevonden, gevolgd door een fieldaudit op 5 maart 2021, waarbij een tweetal taxatierapporten is beoordeeld. Het concept auditrapport is op 28 juni 2021 aan verweerder toegestuurd met het verzoek hierop te reageren. Van deze mogelijkheid heeft verweerder geen gebruik gemaakt.

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten

- taxatierapport, d.d. 12 augustus 2019, [adres 1]. Het object betreft een vrijstaand bedrijfspand omvattende kantoorruimte met aangebouwde bedrijfsopslagruimte / hal met inpandige werkplaats, kantine / dagverblijf, 'open opslagloods' een en ander met ondergrond, verhard

- opslag / parkeerterrein met verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het vaststellen van de door de opdrachtgever verlangde waarden in verband met een financieringsaanvraag;
- taxatierapport, d.d. 21 mei 2020, [adres 2]. Het object betreft een solitair bedrijfspand omvattende kantoorruimte verdeeld over de begane grond en eerste verdieping met secundaire vertrekken, patio, bedrijf / opslaghal, verhard parkeerterrein met tweetal toegangspoorten tot het achter terrein, vijverpartijen, ondergrond erf / tuin en verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde in verband met een mogelijke aankoop van het getaxeerde op basis van een voorkeursrecht van koop / koopoptie.

Klaagster stelt dat verweerder met de taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van de van toepassing zijnde Reglementen. Aan een dergelijk rapport moet in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kunnen worden ontleend.

Voor een PTD zijn ten behoeve van het publieke belang door NRVT reglementen opgesteld, waaraan de door verweerder opgestelde taxatierapporten niet voldoen. De rapporten zijn in strijd met de regelgeving en niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. Kennis van recente regelgeving ontbreekt en de rapporten zijn ouderwets van opzet. In de rapporten zijn diverse zaken niet voldoende onderbouwd danwel ontbreken deze. Het betreft onder meer de opdrachtbevestiging, de SWOT-analyse, vermelding interne inspectie, de huurreferenties c.q. de huursituatie en de plausibiliteitsverklaring (bij het tweede rapport).

Tevens is gehandeld in strijd met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen. Het rapport is niet inzichtelijk en transparant noch is de benodigde zorgvuldigheid in acht genomen.

Klaagster verzoekt primair het opleggen van een berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder is sinds 1977 beëdigd taxateur en probeert de nieuwste ontwikkelingen en eisen op het gebied van taxaties bij te houden maar blijkens de audit is dit niet helemaal gelukt danwel is verweerder hier niet in geslaagd. De veranderingen op dit gebied zijn niet allemaal simpel bij te houden en verweerder mist de support vanuit NRVT temeer daar verweerder een kleinschalig kantoor runt.

Verweerder erkent dat de opmerkingen in het field audit rapport niet door hem kunnen worden weerlegd en dat deze merendeel juist zijn, voor een groot deel door onwetendheid zijnerzijds maar blijft onverlet achter zijn rapportages staan qua waarden.

Dit is de eerste klacht die verweerder ontvangt in veertig jaar. Verweerder hoop dat het tuchtcollege begrip heeft voor zijn situatie en zal toekomstige rapporten aanpassen aan de huidige eisen en voorschriften van NRVT.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 21 juni 2018.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klaagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klaagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld, die niet naar behoren zijn ingericht en summier gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten niet voldoen aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. NRVT schrijft voor dat een taxateur - in een situatie als hier aan de orde - uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen.

In de taxatierapporten ontbreekt de onderbouwing en/of behandeling van onder meer:

- opdrachtbevestiging;
- de SWOT-analyse;
- vermelding interne inspectie;
- de huurreferenties c.q. de huursituatie;
- plausibiliteitsverklaring

waardoor essentiële informatie ontbreekt. Tevens is sprake van diverse kleine omissies en slordigheden. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend een taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – dit kan volgen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege kan klaagster volgen in de aangevoerde klachten. Met het uitbrengen van deze taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Nu verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en blijkt heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de gedraging, acht het tuchtcollege een gegrondverklaring met oplegging van een berisping een passende maatregel.

Tot slot verwijst het tuchtcollege in dit kader korthedshalve naar zijn beslissing inzake N211236. In die zaak heeft het tuchtcollege uiteengezet wanneer naar zijn oordeel sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag bij de uitvoering van audits in het kader van het door NRVT vormgegeven Doorlopend Toezicht.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op

Deze uitspraak is gedaan op 14 september 2022 door het tuchtcollege NRVT.