

Dossiernummer: N22002

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 30 mei 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling NRVT van 11 juli 2022;
- verweerder heeft geen bezwaar gemaakt tegen een schriftelijke afhandeling.

Voorzitter heeft besloten tot een schriftelijke behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft in april 2020 een deskaudit plaatsgevonden, gevolgd door een fieldaudit op 15 februari 2021, waarbij een tweetal taxatierapporten is beoordeeld. Het concept auditrapport is op 19 april 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. 24 mei 2019, [adres 1]. Het object omvat een vrijstaand kantoorbedrijfsruimte met bedrijfswoning op de verdieping, ondergrond en verdere aan- en

toebehoren. Op het terrein is parkeergelegenheid aanwezig. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde in verband met een aanvraag van een hypothecaire geldlening;

- taxatierapport, d.d. 25 oktober 2018, [adres 2]. Het object omvat een bedrijfsunit met verdiepingsvloer, ondergrond alsmede twee parkeerplaatsen en alle onroerende verdere aandelen toebehoren. Het getaxeerde is onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw dat bestaat uit één bouwblok en omvat twee kantoorunits en zeven bedrijfsunits op de begane grond en eerste verdieping alsmede achtendertig parkeerplaatsen. Doel van de taxatie was het verschaffen van inzicht in de marktwaarde ter garantiestelling en dekking van een te verstrekken hypothecaire geldlening.

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. Er zijn aanpassingen gemaakt met betrekking tot het normblad wat niet wenselijk is en er worden termen gebezigd die niet meer in gebruik zijn. In de rapporten zijn diverse zaken niet voldoende onderbouwd danwel ontbreken deze. Het betreft onder meer de plausibiliteitsverklaring, de kwalitatieve analyse van de referenties, het rekenmodel, de huurreferenties en de toelichting op de mandeligheid.

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.

Daarnaast heeft verweerder een rapport opgesteld van een object dat buiten zijn Kamer valt en geen onderdeel vormt van zijn expertise. Het rapport is onvolledig, terwijl verweerder, gelet op de inhoud van het taxatierapport, er blijk van geeft niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair het opleggen van een berisping alsmede een boete van duizend euro, althans een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen boete; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert puntsgewijs verweer tegen de ingebrachte klachtonderdelen:

Het klopt dat taxateurs de term executiewaarde niet meer mogen bezigen, dit is ook de reden dat afgeweken wordt van het Normblad (IVCS). Het taxatierapport dient in overeenstemming te zijn met IVS.

Het feit dat de plausibiliteitsverklaring bij het eerste rapport ontbreekt klopt, verweerder heeft hiervoor geen verklaring, normaliter is verweerder erg van de regels en transparantie.

Verweerder erkent dat sprake was van schattingonzekerheid echter heeft hij deze niet opgenomen in het rapport. De onzekerheid zat met name in het ontbreken van exact vergelijkbare referentiepanden.

Verweerder is het er mee eens dat er meer verdieping zou moeten zijn op het gebied van duurzaamheid. Zijn kennis hierover is zeer uitgebreid.

Ten aanzien van de uitwerking van de verkoop belemmerende bepalingen in het tweede rapport merkt verweerder op hierover navraag te hebben gedaan bij de toekomstige eigenaren, nu het object nog niet geheel verkocht was. Hierover bestond nog geen duidelijkheid. Echter had één en ander sowieso geen invloed op de marktwaarde. Achteraf gezien ziet verweerder in dat hij dit in het rapport op had kunnen nemen.

De opmerking van de auditor ten aanzien van het gebruik van de woorden 'as is' vindt verweerder vergezocht. Doelstelling van een audit is het verder helpen van de taxateur in zijn professionele en niet spijkers op laag water zoeken.

Voor wat betreft de uiteenzetting met betrekking tot de parkeerplaatsen merkt verweerder ten slotte op dat vrijwel alle referentie-objecten over één of twee parkeerplaatsen beschikken en verweerder het daarom niet separaat gewaardeerd heeft. Daarnaast maakt in de betreffende regio de huur van de parkeerplaats doorgaans deel uit van de gekoppelde huurovereenkomst.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels 21 juni 2018;
- de Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed 15 juni 2017;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 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 Wonen in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster 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:

- de plausibiliteitsverklaring;
- de kwalitatieve analyse van de referenties;
- het rekenmodel;
- de huurreferenties;
- de toelichting op de mandeligheid

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 klagster 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).

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder alleen staat ingeschreven in de Kamer Wonen doch in zijn verweer onvoldoende heeft kunnen duidelijk maken dat hij binnen het Bedrijfsmatig Vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een geregistreerd taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin hij is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij het aanvaarden van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Echter, dit onderdeel van de klacht is niet aan de orde geweest tijdens de audit en maakte geen onderdeel uit van de audit op basis waarvan door NRVT is besloten tot het indienen van de klacht derhalve heeft het tuchtcollege besloten dit niet mee te laten wegen bij de vaststelling van de op te leggen maatregel.

Nu verweerder slechts in beperkte mate erkent fouten te hebben gemaakt en onvoldoende 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.