

Dossiernummer: N22408

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 29 april 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 mei 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 7 / 9 juni 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft in oktober 2020 een deskaudit plaatsgevonden, gevolgd door een fieldaudit op 21 januari 2021, waarbij een drietal taxatierapporten is beoordeeld. Het concept auditrapport is op 12 mei 2021 aan verweerder toegestuurd met het verzoek hierop te reageren. Van deze mogelijkheid heeft verweerder gebruik gemaakt bij mail van 23 mei 2021.

De klacht heeft betrekking op een drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten

- taxatierapport, d.d. 21 februari 2020, [adres 1]. Het object omvat een voormalige autoshowroom met werkplaats, buitenterrein, ondergrond en verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde in verband met een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed;

- taxatierapport, d.d. 30 augustus 2019, [adres 2]. Het object omvat een bedrijfscomplex bestaande uit een garagebedrijf en een tankstation alsmede een woonhuis dat verhuurd is. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde in verband met een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed;
- taxatierapport, d.d. 11 september 2019, [adres 3]. Het object omvat een statige stadsvilla met erf, ondergrond en verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde in verband met een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed;

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. Bovendien kunnen kanttekeningen worden geplaatst bij de kennis van de regelgeving en de kennis van rekenmethoden en navolgbaarheid van de berekeningen van verweerder. In de rapporten zijn diverse zaken niet voldoende onderbouwd danwel ontbreken deze. Het betreft onder meer de analyse van de koop- en huurreferenties, referenties van de gehanteerde grondprijzen, onderbouwing rekenkundige parameters en de uitwerking van de huursituatie in het tweede rapport

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

Daarnaast heeft verweerder een rapport opgesteld van een object dat valt onder GZV 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; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat zijn opleiding gebaseerd is geweest op eerlijkheid, geen tegenstrijdige belangen behartigen, zorgen dat je kennis van zaken had en geen uitspraken doen of zaken vastleggen die niet correct zijn of die je niet zeker wist. In zijn verdere loopbaan heeft hij zich hier altijd aan gehouden en naar eer en geweten zijn beroep uitgeoefend. Sinds 1998 heeft hij nog nooit een klacht ontvangen.

Verder weigert verweerder c.q. zijn kantoor taxaties als de objecten te ver uit het werkgebied liggen of zij niet voldoende kennis van het object hebben en heeft hij c.q. zijn kantoor overleg met collega's over taxaties en vinden er controles plaats door externe partijen.

Verweerder sluit af met de constatering dat taxeren mensenwerk blijft en dat er door mensen fouten worden gemaakt en dat er zeker zaken zullen zijn die voor verbetering vatbaar zijn en dat verweerder hier voor open staat en graag aan meewerkt.

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 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2019;

- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 21 juni 2018;
- 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:

- de analyse van de koop- en huurreferenties;
- de referenties van de gehanteerde grondprijzen;
- onderbouwing rekenkundige parameters;
- de uitwerking van de huursituatie in het tweede rapport

waardoor essentiële informatie ontbreekt. Tevens is sprake van kanttekeningen, welke worden geplaatst bij de kennis van de regelgeving en de kennis van rekenmethoden en navolgbaarheid van de berekeningen van verweerder. 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).

Gezien de ernst en de omvang van de fouten en onvolkomenheden in het rapport acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel. In haar overwegingen heeft het tuchtcollege meegenomen dat specifiek voor GZV-objecten andere vereisten gelden (art 16 Subreglement) dan voor 'gewoon' bedrijfsvastgoed omdat deze taxaties op basis van hun omvang en complexiteit een grotere impact op het maatschappelijk en economisch verkeer hebben. Juist die omvang en complexiteit vereisen een verdergaande vakbekwaamheid van de taxateur, die uit het taxatierapport dient te blijken hetgeen hier niet het geval is.

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.