

Dossiernummer: N22416

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 31 mei 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 juni 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 klaagster op 15 mei 2019 een gesprek in het kader van een field audit met verweerder gevoerd. In vervolg hierop heeft klaagster verweerder op 5 februari 2021 uitgenodigd voor een deskaudit. In dit kader zijn drie taxatierapporten beoordeeld waarvan er hier één wordt ingebracht. Bij brief van 1 november 2021 heeft klaagster verweerder haar conclusies toegestuurd met het verzoek hierop te reageren. Van deze mogelijkheid heeft verweerder gebruik gemaakt bij brief van 1 november 2021.

De klacht heeft betrekking op een door verweerder opgesteld taxatierapport, d.d. 30 maart 2020 met betrekking tot [adres]. Het object omvat 12 zorgwoningen als één geheel verhuurd. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde van het object ten behoeve van de jaarrekening;

Klaagster stelt dat verweerder met het taxatierapport 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 het door verweerder opgestelde taxatierapport niet voldoet. Het rapport is in strijd met de regelgeving en niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In het rapport worden onvoldoende referenties genoemd (op grond van de Praktijkhandreiking dienen minimaal 3 koop- en 3 huurreferenties te worden opgevoerd) en daarnaast wordt niet toegelicht hoe deze zich verhouden tot het getaxeerde object.

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 alsmede een boete van € 1.000,- (duizend euro); subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat in de audit een drietal taxaties zijn besproken en dat twee daarvan hier niet ter discussie staan omdat deze aan alle eisen voldoen. Verweerder bestrijdt dan ook de stelling van klaagster dat deze niet op de hoogte zou zijn van het feit 'wanneer verweerder verbeteringen heeft doorgevoerd' en dat de aard van de klacht 'structureel' zou zijn.

Zoals verweerder ook in zijn reactie op het concept-auditrapport reeds heeft aangegeven, zijn de door de auditors genoemde punten opgepakt en is het model-rapport hierop aangepast. Het is niet zo dat verweerder hier pas in maart 2021 toe is overgegaan.

Verweerder benadrukt dat hij het betreurt dat een rapport is verstrekt zonder referenties maar heeft wel degelijk lering getrokken uit de audit, zoals hiervoor ook al aangegeven.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- 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 het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk 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 een taxatierapport heeft opgesteld, dat niet naar behoren is ingericht en te summier gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. In het taxatierapport ontbreken een deel van koop- en huurreferenties en de onderbouwing en/of behandeling hiervan waardoor essentiële informatie ontbreekt. 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 dit taxatierapport heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking. Eveneens heeft verweerder met het taxatierapport 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.