

Dossiernummer: N22493

Datum: 12 april 2023

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,

klager,

tegen

A. RT,

register taxateur,

wonende te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 22 december 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 januari 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 1 en 14 februari 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 20 april 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in maart 2022 een deskaudit plaatsgevonden. De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een fieldaudit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 21 april 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft via Smile inhoudelijk op het rapport gereageerd.

De klacht ziet op een viertal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 6 januari 2020, [adres]. Het object betreft het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte op de begane grond, alsmede verdere onroerende aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde en executiewaarde per opnamedatum.
- Taxatierapport, d.d. 20 mei 2020, [adres]. Het object betreft verschillende bedrijfsruimten met kantoren en opslag, alsmede de bijbehorende grond, ondergrond en verdere onroerende aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van fiscale doeleinden.
- Taxatierapport, d.d. 20 oktober 2020, [adres]. Het object betreft bedrijfshallen met kantoorruimten, expeditieruimte en magazijn, alsmede de bijbehorende grond, ondergrond, erf en verdere onroerende aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed.
- Taxatierapport, d.d. 26 januari 2022, [adres]. Het object betreft een bedrijfscomplex, bestaande uit verschillende aaneen gebouwde hallen en een kantoorruimte, met parkeerplaatsen, alsmede de bijbehorende grond, ondergrond, erf en verdere onroerende aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie, zoals een kwalitatieve analyse van de koop- en huurreferenties ontbreekt, dat verschillende onderdelen van het gehanteerde rekenmodel niet zijn onderbouwd en dat van twee van de vier rapporten de back testing ontbreekt. Dit zijn de kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat ten onrechte ervanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat de audit een duidelijk moment was voor zelfreflectie.

Op grond hiervan is door verweerder een aantal maatregelen genomen waaronder de uitbreiding van de binnendienst met meer personeel zodat de doorlooptijden konden worden bekort en het uitbrengen van rapporten via TMI (Flux), met een uitgebreidere toelichting op de referenties en de berekeningen en daarmee een betere onderbouwing van de waarde. Ook zijn de verwijzingen naar de van toepassing zijnde reglementen inmiddels aangepast en zal de term executiewaarde niet meer worden gebruikt.

Verweerder benadrukt dat verweerder in zijn beleving de vertaalslag altijd goed heeft gemaakt en dat ook van opdrachtgevers altijd alleen maar een positieve feedback is verkregen. Het opleggen van een berisping is volgens verweerder dan ook een te zware maatregel.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking BV van 1 januari 2019 en 1 januari 2022;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 januari 2021.

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 Kamers Wonen, Bedrijfsmatig en Landelijk- en Agrarisch Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is klager ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren 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 waarin essentiële informatie ontbrak. Daardoor heeft verweerder deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd.

In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie, zoals een kwalitatieve analyse van de koop- en huurreferenties. Ook zijn verschillende onderdelen van het gehanteerde rekenmodel niet onderbouwd en van twee van de vier rapporten ontbreekt de back testing. 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.

Het tuchtcollege volgt klager in de klacht. In de onderhavige kwestie is geen sprake van het ontbreken van enkele gegevens, die kunnen worden gekwalificeerd als louter slordigheden, maar van ernstige tekortkomingen. Daarom acht het tuchtcollege de klacht gegrond.

Met het uitbrengen van de taxatierapporten, met daarin diverse onvolledigheden, heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerder met het taxatierapport fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dat dus met de nodige zorgvuldigheid en op een transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

Hoewel verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en heeft aangegeven zijn werkwijze te zullen verbeteren, acht het tuchtcollege het -gezien de structurele aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen alsmede het feit dat verweerder de impact bagatelliseert- passend de maatregel van voorwaardelijke schorsing aan verweerder op te leggen. Daarbij heeft het tuchtcollege ook laten meewegen dat het niet het vertrouwen heeft gekregen dat verweerder in de toekomst geheel zelfstandig en onafhankelijk rapporten zal opstellen die wel aan alle eisen voldoen.

In zijn overwegingen heeft het tuchtcollege meegenomen dat hiermee recht wordt gedaan aan beide partijen. Verweerder heeft immers de gelegenheid de verbetering van de kwaliteit van zijn bedrijfsvoering en de door hem uitgevoerde taxaties aan te tonen en klager heeft alsdan de mogelijkheid om op redelijke termijn opnieuw een audit uit te laten voeren om de door verweerder in gang gezette kwaliteitsverbetering te monitoren en – bij gebreke van die kwaliteitsverbetering – deze nieuwe rapporten ter beoordeling voor te leggen aan het tuchtcollege.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van vier maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging danwel nalaten van beklaagde van na de datum van deze uitspraak met betrekking tot de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

Deze uitspraak is gedaan op 12 april 2023 door het Tuchtcollege NRVT.