

Dossiernummer: 210715

Datum: 24 december 2021

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

B. RT

register taxateur,

wonende en kantoorhoudende

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 juli 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 augustus 2021.

Tijdens de hoorzitting van 26 november jl. heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer [] namens klaagster;
- verweerder en gemachtigde [] (beide in persoon).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- taxatierapport, d.d. 18 november 2019, [], het object betreft een vrijstaand verenigingsgebouw met maatschappelijke bestemming van ca 450 m² op een perceel grond van 800 m². Doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde bij verkoop met de huidige bestemming, verkoop met bestemming wonen, verkoop met bestemming horeca en

verkoop met bestemming kantoor alsmede de huurwaarde bij maatschappelijk gebruik;

- taxatierapport, d.d. 25 oktober 2019, [], betreft een deels verhard perceel grond van in totaal 71.931 m² met daarop drie vrijstaande bedrijfsgebouwen. Doel van de taxatie is een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte 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.

In strijd met de regelgeving zijn verkorte, niet gevalideerde, taxatierapporten uitgebracht. De taxatierapporten zijn niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In- en bij de rapporten ontbreken onder meer een reflectie op de koop- en huurreferenties, diverse bijlagen - waaronder de getekende opdracht - het bestemmingsplan, diverse akten en het rekenmodel. Daarnaast is het marktverhaal summier.

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

Daarnaast heeft verweerder rapporten opgesteld van objecten die buiten zijn Kamer vallen en geen onderdeel zijn van zijn expertise. De rapporten zijn onvolledig, terwijl verweerder, gelet op de inhoud van de taxatierapporten er blijk van geeft, niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair verweerder te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van berisping alsmede een boete van € 2.500,00. Subsidiair vordert klaagster het opleggen van een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat:

- de klacht onvoldoende is gemotiveerd, slechts delen uit de reactie van verweerder worden uitgelicht;
- punten - zoals het niet opnemen van de paragraaf taxatie-onzekerheid - worden aangevoerd die niet juist zijn en hem onterecht worden verweten;
- de reactie van verweerder op het concept-audit-rapport onvoldoende is meegewogen, danwel onjuist geïnterpreteerd;
- de voorgestelde maatregel disproportioneel is nu de doelstelling van de audit met name gelegen zou moeten zijn in het verbeteren van de praktijkvoering en verweerder expliciet heeft laten zien verbeteringen te hebben aangebracht;
- het feit dat in meer recente rapporten reeds een verbeterslag is te zien, aanleiding zou moeten zijn voor een positieve reactie zijdens NRVT.

Verweerder heeft erkend dat hij de herontwikkelingsscenario's in zijn rapport onvoldoende heeft uitgewerkt. Verweerder voert dan ook geen taxaties meer uit op het gebied van Groot Zakelijk Vastgoed. De stelling dat ernstig wordt getwijfeld aan zijn vakbekwaamheid is echter ongepast en onvoldoende onderbouwd.

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 21 juni 2018
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 1 januari 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten was 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 in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van 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 verkorte taxatierapporten heeft opgesteld. Verweerder heeft deze taxatierapporten niet naar behoren 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 uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen ongeacht of een opdrachtgever anders verzoekt.

In de taxatierapporten ontbreken onder meer:

- een reflectie op de koop- en huurreferenties;
- diverse bijlagen waaronder de getekende opdracht, het bestemmingsplan en diverse akten;
- het rekenmodel;
- een goede analyse en beschrijving van de huidige markt

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 de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – kan volgen hoe tot de waardering is gekomen. 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 de verkorte taxatierapporten 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 het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Het tuchtcollege heeft vastgesteld dat verweerder alleen staat ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en in zijn verweer onvoldoende concreet heeft kunnen maken dat hij binnen het Groot Zakelijk Vastgoed de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezit om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is dat een geregistreerd taxateur zich altijd dient 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 bepalen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste vakbekwaamheid bezit.

Nu verweerder erkent dat zijn rapporten onvolledig zijn doch slechts als verklaring hiervoor geeft dat het betreffende rapport niet als zodanig is bedoeld, acht het tuchtcollege, gezien de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde, een berisping gerechtvaardigd. Omdat verweerder aangeeft het serieus te menen met de door hem ingezette verbeteringslag volstaat het tuchtcollege thans met een op te leggen voorwaardelijke boete.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt op de maatregel van BERISPING

en VEROORDEELT de taxateur tot een voorwaardelijke boete van € 2.500,- met een proeftijd van één jaar

Deze uitspraak is gedaan op 24 december 2021 door het tuchtcollege NRVT.