

Dossiernummer: N21030

Datum: 29 april 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 14 oktober 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 november 2021.

Tijdens de hoorzitting van 8 april 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- vertegenwoordiger van klager in persoon;
- verweerder 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 viertal door verweerder opgestelde taxatierapporten:

- taxatierapport, d.d. 17 oktober 2018, diverse objecten gelegen te [adres], in eigendom bij B. De objecten betreffen voornamelijk percelen met een agrarische bestemming. Doel van de taxatie was het verschaffen van inzicht in de marktwaarde in verband met de uittreding van een van de aandeelhouders uit de vennootschappen per peildatum 31 december 2017;
- taxatierapport, d.d. 21 maart 2018, [adres]. Het object betreft kantoren en een bedrijfshal. Doel van de taxatie was het verschaffen van inzicht in de marktwaarde van het object in verband met verkoopoverwegingen;
- taxatierapport, d.d. 17 februari 2018, [adres]. Het object betreft een bedrijfscomplex met kantoor, tankauto-cleaning-service met installatieruimten en op de verdieping een restaurant met voorzieningen, een geheel verhard terrein, weegbrug, terreinomheiningen en overige aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verschaffen van inzicht in de marktwaarde van het object in verband met herfinanciering;
- taxatierapport, d.d. 30 juni 2019, [adres]. Het object betreft een bedrijfscomplex met kantoor, tankauto-cleaning-service met installatieruimten en een restaurant met voorzieningen, een geheel verhard terrein, weegbrug, terreinomheiningen en overige aanhorigheden. Doel van de taxatie was het verschaffen van inzicht in de waarde van het object in verband met aankooprijks toewijzing (Purchase Price Allocation)

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 taxatierapporten zijn in strijd met de regelgeving 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 zijn diverse zaken niet voldoende onderbouwd danwel ontbreken deze. Het betreft onder meer de opdrachtbevestiging, de SWOT-analyse, de HABU-analyse, de referentie-objecten en de onderbouwing hiervan en de plausibiliteitsverklaring.

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

Daarnaast heeft verweerder rapporten opgesteld van objecten die buiten zijn Kamer vallen en geen onderdeel vormen 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 het opleggen van een berisping alsmede een boete van € 1.000,-; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder herkent zich in de bevindingen van de auditoren. Verweerder heeft zich inmiddels uit laten schrijven uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en voert nauwelijks meer taxaties uit.

Verweerder verzoekt de klacht niet verder in behandeling te nemen zodat de sanctie en de boete niet hoeven te worden opgelegd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels 15 juni 2017;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed 15 juni 2017;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 juli 2018;
- de Praktijkhandreiking LAV 15 juni 2017.
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 21 juni 2018 resp. 1 juli 2020.

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 in de uitoefening 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 verweerder niet naar behoren heeft 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 het taxatierapport ontbreekt de onderbouwing en/of behandeling van onder meer:

- de opdrachtbevestiging;
- de SWOT-analyse;
- de HABU-analyse;
- de referentie-objecten en de onderbouwing hiervan;
- de plausibiliteitsverklaring.

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 – 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 de verkorte taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. 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 staat ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed doch in zijn verweer onvoldoende duidelijk heeft kunnen maken dat hij binnen het landelijk agrarisch 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 aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Nu de rapporten van verweerder ernstig onder de maat zijn acht het tuchtcollege - ondanks dat verweerder zijn fouten erkent en de aard en de ernst van de gedraging en de gemaakte overtredingen inziet - een berisping een passende sanctie.

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 29 april 2022 door het tuchtcollege NRVT.