

Dossiernummer: N21032

Datum: 24 februari 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

B RT

register taxateur

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 15 november 2021;
- de spreekantekeningen van verweerder van 28 januari 2022.

Tijdens de hoorzitting van 28 januari 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 klaagster 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 drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten

- taxatierapport, d.d. 13 november 2019, [adres 1]. Het object betreft een perceel met daarop een bedrijvencomplex. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde bij voortgezet gebruik;
- taxatierapport, d.d. 10 juni 2020, [adres 2]. Het object betreft een vrijstaande woning met garage. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde in verband met het verkrijgen van inzicht in de waarde voor een verkoopbeslissing;
- taxatierapport, d.d. 29 november 2019, [adres 3]. Het object betreft exploitatie gebonden vastgoed thans in gebruik als 'wok restaurant'. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een verbouwingsbeslissing en aanvraag van een hypothecaire geldlening.

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 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 de uitwerking van de bijzonder uitgangspunten, is niet weergegeven wat niet geïnspecteerd is en waarom, wordt vermeld dat het om de BAR-methode gaat terwijl het de NAR-methode betreft, zijn de kooppreferenties onvoldoende toegelicht, is het rekenmodel niet navolgbaar, is de netto-yield niet onderbouwd, ontbreken beleggingstransacties, is rekening gehouden met kans op leegstand terwijl dit niet ter zake was.

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 voorwaardelijke schorsing voor de duur van zes maanden met een proeftijd van twee jaar; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat er een aantal onvolkomenheden c.q. onvolledigheden zitten in zijn rapporten en dat deze te summier zijn. Aan deze slordigheden zal hij gaan werken.

Verweerder stoort zich aan de nadruk die gelegd wordt op de cijfers en de verwerking hiervan terwijl de nadruk zou moeten liggen op de kennis van en gevoel bij de markt. Taxeren is meer dan een mathematische berekening van gemiddelde prijzen.

Voor zover zijn bekwaamheid in het geding is merkt verweerder op bij het plausibiliseren van het taxatierapport van het restaurant bewust te hebben gezocht naar een collega, die wel ervaring had in deze markt.

Verweerder heeft de cursus huurwetgeving inmiddels gevolgd dus heeft hij wel degelijk opvolging gegeven aan de audit.

Kwalijk vindt verweerder nog de nadruk die wordt gelegd op het feit dat hij 'te laat' c.q. niet binnen de gestelde 14 dagen zou hebben gereageerd terwijl klagster zelf er vier maanden over doet om te reageren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen 1 januari 2019;
- het Subreglement Groot Zakelijk Vastgoed 21 juni 2018;
- het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT van 3 december 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 Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster 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 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 het taxatierapport ontbreken onder meer:

- de uitwerking van de bijzonder uitgangspunten;
- is niet weergegeven wat niet geïnspecteerd is en waarom;
- wordt vermeld dat het om de BAR-methode gaat terwijl het de NAR-methode betreft;
- zijn de kooppreferenties onvoldoende toegelicht;
- is het rekenmodel niet navolgbaar;
- is de netto-yield niet onderbouwd;

- ontbreken beleggingstransacties;
- is rekening gehouden met kans op leegstand terwijl dit niet ter zake was,

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 het verkorte taxatierapport 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).

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder alleen staat ingeschreven in de Kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed doch in zijn verweer onvoldoende heeft kunnen duidelijk maken dat hij binnen het groot zakelijk 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 verweerder de ernst en de omvang van de fouten en onvolkomenheden in de rapporten ernstig onderschat en de aard en de ernst van de gedraging en de gemaakte overtredingen structureel lijken te zijn acht het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar een passende maatregel.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar op waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die ziet op een gedraging dan wel nalaten van beklagde van na de datum van onderhavige uitspraak.

Deze uitspraak is gedaan op 24 februari 2022 door het tuchtcollege NRVT.