

Dossiernummer: N211229

Datum: 1 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

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 december 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 januari 2022;
- instemming met schriftelijke afhandeling van 25 januari 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten. De klacht is geformuleerd na afloop van een audit in het kader van het Doorlopend Toezicht van NRVT.

- een taxatierapport, d.d. 20 januari 2020, [adres]. Het object betreft bedrijfsruimte, studio's, kantoren, kledkamers, keuken, foyer, parkeerterrein, erf en ondergrond. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een hypothecaire geldlening;
- een taxatierapport, d.d. 14 oktober 2020, [adres]. Het object betreft het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte en twee parkeerplaatsen op de begane grond en verder aan- en toebehoren. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een aankoopbeslissing;
- een taxatierapport, d.d. 22 juni 2020, [adres]. Het object betreft het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de toegang op de begane grond, berging op de

tweede verdieping en diverse zalen op de derde en vierde verdieping. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van financiering.

Klaagster stelt dat verweerder met de door hem opgestelde 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 taxatierapporten uitgebracht. De taxatierapporten zijn niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen en de lezer onvoldoende wordt meegenomen in het te taxeren object. Er wordt door verweerder gewerkt met een ouder model taxatierapport. In de rapporten ontbreken onder meer passende referenties met de onderbouwing hiervan, uitleg van de gehanteerde taxatiemethodieken, een uitgebreid marktverhaal, zijn de huuropbrengsten / contracten niet meegenomen in de waardering en wordt de plausibiliteitscontrole uitgevoerd door een taxateur uit de Kamer Wonen. Zeker waar het hier een GZV-taxatie betreft wordt meer van taxateur verwacht. Het algehele taxatieproces, betrekking hebbende op de methodieken, de gebruikte referenties en de objectivering daarvan naar de taxatiemethodieken dient transparanter te zijn dan hier het geval is.

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 de maatregel van berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan de rapporten naar beste kennis en wetenschap deugdelijk te hebben opgesteld. Verweerder erkent dat de rapporten op sommige punten voor uitbreiding en verbetering vatbaar zijn, met name voor zover dat betreft een uitvoeriger kwaliteitsanalyse. Verweerder realiseert zich dat terdege.

Op advies van de auditoren heeft verweerder inmiddels de basistraining TMI met goed gevolg doorlopen. Verweerder heeft hiervoor een licentie verworven. Inmiddels heeft verweerder op basis van dit model diverse taxaties uitgevoerd.

Verweerder hoopt dat het tuchtcollege zijn aanvullingen en opmerkingen, zoals opgenomen in het verweerschrift, in zijn overwegingen wil meenemen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019;
- het Subreglement Groot Zakelijk Vastgoed van 21 juni 2018;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 juli 2020, vervangen per 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 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 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.

In het taxatierapport ontbreken onder meer:

- passende referenties alsmede de onderbouwing hiervan;
- uitleg van de gehanteerde taxatiemethodieken;
- een uitgebreid marktverhaal;
- de huuropbrengsten / contracten die niet zijn meegenomen in de waardering.

Tot slot wordt de plausibiliteitstoets uitgevoerd door een taxateur uit de Kamer Wonen, waarbij onvoldoende of niet is toegelicht dat de plausibiliserend taxateur de competenties bezit die nodig zijn om de juistheid van de taxatie van dit type vastgoed te toetsen.

Essentiële informatie ontbreekt derhalve. 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 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 de beginselen 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 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. Daarnaast wordt niet verwezen naar het subreglement Grootzakelijk Vastgoed en de extra verslagleggingseisen die daaruit volgen (artikel 16).

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.

Ondanks dat verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en maatregelen heeft genomen om in de toekomst vergelijkbare fouten te voorkomen, acht het tuchtcollege gezien de aard en de ernst en de

omvang van de tekortkomingen een gegrondverklaring met de oplegging van de maatregel van berisping passend. In haar overwegingen heeft het tuchtcollege meegenomen dat specifiek ten aanzien van GZV-objecten andere vereisten gelden dan voor 'gewoon' bedrijfsvastgoed, gezien het feit dat 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 ontbreekt.

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 op de maatregel van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 1 april 2022 door het tuchtcollege NRVT.