

Dossiernummer: N211230

Datum: 5 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

kantoorhoudende te [plaats]

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 24 januari 2022;

Tijdens de hoorzitting van 25 februari 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. 9 december 2019, [adres]. Het object betreft het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, kelder, tuin en verder toebehoren. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 3 januari 2020, [adres]. Het object betreft een bedrijfsruimte. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 29 februari 2020, [adres]. Het object betreft een bedrijfsruimte. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde.

Klaagster stelt dat verweerder met deze 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 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 opdrachtbrief, de methodieken van de analyse van de huur- en kooppreferenties zijn niet navolgbaar en transparant uitgewerkt, doel van de opdracht, fiscale verklaring niet helder en de plausibiliteitsverklaring.

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

Klaagster verzoekt primair het opleggen van berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder erkent dat de stukken die door hem zijn aangeleverd niet volledig en niet goed genoeg waren. Verweerder herkent zich in de opmerkingen van auditor.

Op zijn emailbericht met verbetervoorstellen, gericht aan klaagster, heeft hij geen reactie ontvangen. Verweerder heeft daarom zelf actie ondernomen. Inmiddels werkt verweerder zijn rapporten uit in TMI. Hij heeft ook een begeleider gevonden. Daarnaast twee andere taxateurs die zijn rapporten gaan plausibiliseren.

Verweerder geeft aan het spijtig te vinden dat één en ander bij klaagster zo lang heeft geduurd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- 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;
- 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 Kamers Wonen en 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 bij het verrichten 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 taxatierapporten heeft opgesteld, welke verweerder heeft uitgewerkt in het model Commercieel Vastgoed (EVS), welk model op zichzelf wel compleet is als het om de minimum inhoud gaat maar daarmee is nog niet direct invulling gegeven aan de eisen uit de praktijkhandreiking van NRVT. De rapporten zijn te 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.

In de taxatierapporten ontbreken onder meer de volgende zaken danwel zijn deze niet voldoende uitgewerkt:

- de opdrachtbrief;
- de methodieken van de analyse van de huur- en kooppreferenties zijn niet navolgbaar en transparant uitgewerkt;
- het doel van de opdracht;
- de fiscale verklaring;
- 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 het taxatierapport heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Daarnaast heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Nu verweerder erkent fouten te hebben gemaakt, blijkt heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de gedragingen, maatregelen heeft genomen om in de toekomst vergelijkbare fouten te voorkomen door daadwerkelijk actie te ondernemen en ervaren taxateurs als begeleiding in te schakelen, acht het tuchtcollege een gegrondverklaring van de klacht met oplegging van de maatregel van een waarschuwing passend.

Het tuchtcollege heeft in haar beslissing meegewogen dat het door klaagster in gang zetten van een klachtprocedure zeer lang heeft geduurd en klaagster niet heeft gereageerd op het emailbericht van verweerder met daarin serieuze verbetervoorstellen.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt op de maatregel van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 5 april 2022 door het tuchtcollege NRVT,