

Dossiernummer: N211237

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

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 1 februari 2022;
- de spreekantekeningen van 18 maart 2022.

Tijdens de hoorzitting van 18 maart 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 digitaal;
- 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 het door verweerder opgestelde taxatierapport, d.d. 14 december 2018, [adres]. Het object betreft een recreatiebedrijf/vakantiehôtel. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde en een opinie over de te verwachten opbrengst bij executoriale verkoop (executiewaarde) alsmede het inzicht krijgen van de waarde ten behoeve van de jaarrekening.

Klaagster stelt dat verweerder met het taxatierapport 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 het door verweerder opgestelde taxatierapport niet voldoet. Het rapport is in strijd met de regelgeving uitgebracht. Het taxatierapport is niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In en bij het rapport ontbreken onder meer de analyse van de koopreferenties, de analyse van de huurreferenties, de onderbouwing van de kapitalisatiefactoren 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 een rapport opgesteld van een object dat buiten zijn Kamer valt en geen onderdeel vormt van zijn expertise. Het rapport is onvolledig, terwijl verweerder, gelet op de inhoud van het taxatierapport, 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 door de audit op het verkeerde been te zijn gezet. Tijdens de audit zijn meerdere rapporten bekeken en het was een opbouwend gesprek. Het audit-rapport en de begeleidende brieven heeft verweerder daarom niet bekeken en derhalve daarop niet gereageerd.

Verweerder heeft het object gedurende een periode van ca 10 jaar gevolgd en is ervan overtuigd dat de taxatie 'juist' was. Verweerder is het niet eens met de geleverde kritiek. Het object betreft geen zorgvastgoed maar behoort tot de leisure-markt.

Vanwege de financiële noodzaak is verweerder gedwongen nog even door te werken. Verweerder zal nu nog uitsluitend waarderen in het kader van de wet WOZ. Als hij andere taxaties verricht zal verweerder dit in samenwerking met een ervaren (GZV)-taxateur doen.

Referentiepanelen waren niet beschikbaar. Ter zitting licht verweerder toe dat hij de vereiste kennis wel in huis heeft maar nu inziet dat hij zijn rapport beter had moeten onderbouwen.

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 Subreglement Groot Zakelijk Vastgoed van 21 juni 2018;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 21 juni 2018.

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 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 bij het verrichten 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 een taxatierapport heeft opgesteld dat niet naar behoren is 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 het taxatierapport niet voldoet 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 analyse van de kooppreferenties;
- de analyse van de huurreferenties;
- de onderbouwing van de kapitalisatiefactoren;
- 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. 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 stelt vast dat verweerder alleen 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.

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 het aanvaarden van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Gezien de ernst en de omvang van de fouten en onvolkomenheden in het rapport acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel. In haar overwegingen heeft het tuchtcollege meegenomen dat specifiek voor GZV-objecten andere vereisten gelden (art 16 Subreglement) dan voor 'gewoon' bedrijfsvastgoed omdat 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 niet het geval is.

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 29 april 2022 door het tuchtcollege NRVT.