

Dossiernummer: N22429

Datum: 16 december 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

klager

tegen

B RT

register taxateur

wonende en kantoorhoudende te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 juni 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 juli 2022.

Tijdens de hoorzitting van 11 november 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

In het kader van doorlopend toezicht heeft op 25 maart 2021 een field auditgesprek plaatsgevonden, waarbij onder meer een tweetal taxatierapporten is beoordeeld.

Het concept auditrapport is op 14 april 2021 aan verweerder toegestuurd, waarop verweerder per mail van 27 april 2022 heeft gereageerd.

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 5 oktober 2020 van bedrijfsruimte, gelegen aan de [adres 1]. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde in verband met acceptatie van een zakelijke lening;
- Taxatierapport, d.d. 19 maart 2021 dat ziet op een appartementsrecht van een tweetal bedrijfsruimten gelegen aan de [adres 2]. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde ten behoeve van een aanvraag van een hypothecaire geldlening.

Klager stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft geleverd in de zin van de van toepassing zijnde reglementen. Bij het leveren van een PTD is het van essentieel belang dat de opdrachtgever en (eventuele) derden, die daar belang bij hebben, kunnen volgen op welke wijze de register taxateur tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Het taxatierapport dient inzichtelijk en navolgbaar te zijn. Uitsluitend dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Uit de auditrapporten blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt of onjuist is vermeld. Bij de taxatie van de [adres 1] is de oppervlakte gemeten aan de hand van meting van de buitenzijde in plaats van de binnenruimte; het bouwjaar ontbreekt, waardoor de vergelijking met de referenties moeilijk controleerbaar is; de SWOT-analyse is incompleet; bij de huurreferenties ontbreken de transactiedata; de werkzaamheden ten aanzien van de verbouwing/renovatie zijn niet vermeld in het rapport; in de opdrachtmail wordt gesproken over 8 units, in het rapport over 4 units en bij de berekening over 2 units; er zijn geen inpanidige foto's aanwezig; geen duidelijke omschrijving van verhuurde ruimtes; huurcontracten ontbreken; de kwalitatieve analyse is opgesteld aan de hand van te koop en te huur staande objecten in plaats van daadwerkelijke transacties.

Bij de taxatie van de [adres 2] ontbreekt een opdrachtbevestiging; de opdracht is mondeling verstrekt. Het betreft een hertaxatie; het object is in september 2019 getaxeerd op € 542.000 en in maart 2020 op € 905.000. Deze waardesprong wordt in het rapport verklaard door de luxe afwerking van het object op basis van een summier omschrijving daarvan; de kosten van de investering ontbreken; de exploitatielasten zijn summier en onvolledig, de SWOT-analyse is incompleet; de kwalitatieve analyse is opgesteld aan de hand van te koop en te huur staande objecten in plaats van daadwerkelijke transacties.

Beide rapporten zijn niet volgens de regels onderbouwd en de waardering is met name gebaseerd op het marktgevoel van de taxateur. De taxatierapporten zijn hiermee onvoldoende navolgbaar. Bij de taxatie van het object aan de [adres 2] is een fictieve situatie gewaardeerd. In dat geval had verweerder moeten uitgaan van een bijzonder uitgangspunt.

Klager stelt dat de taxatierapporten niet voldoen aan het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Klager verzoekt primair het opleggen van een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

In reactie op het klaagschrift reageert verweerder als volgt.

Verweerder vult bij de SWOT-analyse een streepje in als hij meent dat het betreffende onderdeel niet van toepassing is. De stelling dat de waardering niet wordt onderbouwd, vindt hij niet terecht. Er is fors geïnvesteerd en verbouwd en de opstallen zijn gemoderniseerd. Omdat de situatie drastisch is veranderd, heeft hij ook geen bouwjaar vermeld. Er is zoveel gewijzigd dat in feite sprake is van een nieuwe situatie. Hij erkent dat hij wel een bouwperiode had kunnen noemen.

In het taxatierapport is vermeld dat het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde na oplevering nieuw-/verbouw, zodat het bijzondere uitgangspunt daarmee is benoemd.

Verweerder is van mening dat zijn ervaring als makelaar en taxateur van belang is bij een waardering. Bekendheid met de plaatselijke markt kan goed samen gaan met de beoordeling van Referentieobjecten. Als echter dergelijke objecten niet voorhanden zijn, is dat een groot voordeel. Zo is het complex aan de [adres 1] een prima bezit en een potentiële ontwikkelingslocatie voor woningbouw op een prima locatie aan de rand van het centrum.

Verweerder ontkent dat de geconstateerde gebreken structureel van aard zijn. Hij heeft de opmerkingen ter harte genomen. Hij heeft zich gerealiseerd dat hij vanwege zijn bekendheid met de percelen, de opdrachtgever, de locatie en de ontwikkelingspotentie, op onderdelen wat te 'makkelijk/summier' is geweest. Hij begrijpt dat dit voor een derde beter moet worden omschreven.

Verweerder onderschrijft niet dat er (financiële) gevolgen aan zijn handelen zijn verbonden. Hij staat nog steeds achter de getaxeerde waarden. Hij heeft de ontwikkeling van een taxatierapport van een enkel A4'tje naar het document van heden zeer bewust meegemaakt. Het is voor het eerst dat hij een klacht ontvangt en geeft aan dat hij hiervan heeft geleerd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsvastgoed van 1 januari 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 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 klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klager ontvankelijk in zijn klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren 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 niet naar behoren zijn ingericht en summier gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur vastgestelde 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 leveren en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen.

In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie of is informatie onjuist vermeld. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Verweerder stelt dat hij nog steeds achter zijn waarderings staat. Ter zitting heeft hij toegelicht dat hij wat slordig is geweest in de verslaglegging, maar dat dit geen gevolgen heeft gehad. Daarmee miskent verweerder echter dat een waardering alleen controleerbaar is als de marktwaarde een logisch gevolg is van de onderbouwing in het taxatierapport. Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend een 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 wijst erop dat bij de tweede uitgevoerde taxatie sprake is van een grote waarde-sprong, die onvoldoende door verweerder wordt onderbouwd in het taxatierapport. De waardering is daarmee niet navolgbaar en onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen.

Het niet voldoen aan de regelgeving van NRVT, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie, maakt dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen, de impact daarvan op de samenleving en dat het tuchtcollege heeft geconstateerd dat verweerder de gemaakte fouten bagatelliseert, is de klacht gegrond en wordt de oplegging van de maatregel van berisping met een boete, passend geacht.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING alsmede een BOETE van € 1.500,-

Deze uitspraak is gedaan op 16 december 2022 door het Tuchtcollege NRVT.