

Dossiernummer: N22434

Datum: 15 februari 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

A,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 21 juli 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 augustus 2022;

Tijdens de hoorzitting van 26 januari 2023 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 klager in maart 2021 een desk audit uitgevoerd. Vanwege de uitkomsten hiervan, heeft in mei 2021 een field audit plaatsgevonden. Aansluitend zijn in september 2021 nog enkele taxatierapporten beoordeeld.

De klacht richt zich op een viertal taxatierapporten van verweerder:

- d.d. 12 augustus 2020, betreffende [adres 1];
- d.d. 12 december 2020, betreffende [adres 2];
- d.d. 8 mei 2020, betreffende [adres 3];
- d.d. 8 mei 2020, betreffende [adres 4].

Alle objecten vallen gezien hun bestemming in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat in de eerste twee rapporten sprake is van vele onnauwkeurigheden. Er wordt verwezen naar oude reglementen, het is niet duidelijk of de opname ook in pandig heeft plaatsgevonden, er ontbreken op diverse plaatsen in het rapport tekstblokken, de bestemming 'maatschappelijk' wordt niet nader toegelicht, diverse bronvermeldingen ontbreken, de yield/BAR en disconteringsvoet worden niet gemotiveerd.

Ten aanvulling hierop heeft de auditor in reactie op de laatste twee taxatierapporten gesteld dat het gaat om verkorte rapporten, die in strijd zijn met NRVT-regelgeving. Deze rapporten bevatten omissies ten aanzien van de referenties en analyses, de onderbouwing van de waarde, een gedetailleerde omschrijving van het getaxeerde en de plausibiliteitsverklaring.

Aangezien alle taxatierapporten Professionele Taxatiediensten (PTD) betreffen, kan daaraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen worden ontleend. De taxatierapporten hadden derhalve aan de eisen moeten voldoen, zoals die in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd bij het uitvoeren van een PTD, waaronder de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Zoals uit het auditrapport blijkt, voldoen de rapporten hier niet aan. Er is sprake van een groot aantal onnauwkeurigheden, waardoor berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen zijn. In het tweede taxatierapport staat niet vermeld dat sprake is van een bijzonder uitgangspunt, terwijl het pand nog gebouwd moet worden.

Nu de taxatierapporten van verweerder in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en ernst en omdat de gedragingen structureel zijn, verzoekt klager het tuchtcollege vanwege om verweerder een schorsing van vier maanden waarvan drie maanden voorwaardelijk, met een proeftijd van twee jaar op te leggen, danwel een door het tuchtcollege vast te stellen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft het gesprek met de auditor als zeer prettig ervaren, zoals de auditor dat ook omschrijft. Verweerder citeert uit het auditrapport:

'3. de taxateur heeft ruime ervaring en kan buigen op multidisciplinaire kennis die op kantoor aanwezig is. Naar aanleiding van een steekproef "TMI kwaliteitsstraat" heeft taxateur nog extra scholing gevolgd. Aan zijn kundigheid wordt niet getwijfeld.

4. de taxateur maakt een serieuze, integere indruk. Dit aspect valt in een online-gesprek echter moeilijk te bewijzen.

5. de taxateur maakt de indruk niet gevoelig te zijn voor druk van buiten en onafhankelijk te komen tot een waardeoordeel.

6. de taxateur geeft aan zorgvuldig te werk te gaan. Opdrachten komen bij het secretariaat binnen en worden aldaar voorbereid. Taxateur gaat zelf op pad voor de opname en inspectie. Het secretariaat doet referentieonderzoek, waarna de taxateur de referenties beoordeelt en selecteert. Alle rapporten worden door hemzelf uitgewerkt in de rapportagemodule van Flux. Taxateur is tevens aangesloten bij TMI.

In dit gesprek zijn een aantal taxaties met omissies naar voren gekomen die verweerder niet heeft ontkend, maar waarvan hij ook van geleerd heeft. Sinds de audit is het binnen het kantoor zo georganiseerd dat de taxaties naast het 4 ogen principe ook nog een keer totaal worden doorgenomen door de backoffice ter controle. Sinds de audit heeft verweerder geen verkorte taxatierapporten meer uitgebracht. Hij is inmiddels meer dan 30 jaar actief in het vak waarvan 25 jaar beëdigd. Sinds zijn beëdiging heeft hij nimmer een klacht ten aanzien van zijn werkzaamheden als makelaar/taxateur ontvangen. Op grond van het bovenstaande en met name de geciteerde bevindingen van de externe auditor is verweerder van mening dat de door klager aan het tuchtcollege verzochte maatregelen disproportioneel zijn.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2020.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

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 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 taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbrak. Daardoor heeft verweerder deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd. 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.

Verweerder heeft de bevindingen niet betwist. Hij erkent dat de beoordeelde taxatierapporten niet voldeden aan de eisen die NRVT daaraan stelt. Hij heeft zich de kritiek aangetrokken en heeft op zijn kantoor diverse maatregelen genomen om herhaling te voorkomen.

Het tuchtcollege kan klager volgen in de klacht. In de onderhavige kwestie is geen sprake van het ontbreken van enkele gegevens, die kunnen worden gekwalificeerd als louter slordigheden. De klachtonderdelen bevatten inhoudelijke kritiek op de wijze waarop de waardering tot stand is gekomen. Ook is sprake van verkorte rapporten. Met beide rapporten van slechts één A4 blijft degene die hiervan kennis neemt, volledig in het ongewisse over de onderbouwing van de waarde waartoe verweerder is gekomen.

Met het uitbrengen van de verkorte taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking. 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 verklaart de klacht gegrond.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel ziet het tuchtcollege geen aanleiding voor een schorsing. Uit de auditrapporten blijkt dat er geen reden is te twifelen aan onder meer de professionaliteit, deskundigheid en integriteit van verweerder. Veeleer is sprake van een slordige werkwijze gebaseerd op ervaring en minder op verantwoording van het werk. Het gaat met name om een zorgvuldig proces om te komen tot een waardering, dat is hier achterwege gebleven. Daarmee is sprake van ernstige bevindingen, maar is er geen aanleiding om anders te oordelen dat in eerdere uitspraken waarbij sprake was van onder meer verkorte rapporten.

Gezien de ernst van de geconstateerde tekortkomingen acht het tuchtcollege dat in deze zaak een berisping en een boete van € 1000,00 passend en geboden is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op;

Legt daarnaast een BOETE op ten bedrage van € 1.000,00.

Deze uitspraak is gedaan op 15 februari 2023 door het Tuchtcollege NRVT.