

Dossiernummer: N22469

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 [anoniem]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 27 oktober 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 24 november 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 6 december 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van Doorlopend Toezicht heeft in augustus 2021 een desk audit plaatsgevonden. Vervolgens heeft klager een field audit uitgevoerd in januari 2022. Hierbij zijn de volgende taxatierapporten beoordeeld:

- [adres 1] van 6 januari 2021;
- [adres 2] van 20 januari 2021;
- [adres 3] van 4 januari 2022;
- [adres 4] van 24 december 2021.

De objecten vallen gezien hun bestemming onder de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat bij de beoordeelde rapporten onder meer de opdrachtvoorwaarden niet aan alle vereisten voldoen, de methode niet is toegelicht en geen controlerende methode wordt genoemd, exploitatiekosten niet zijn onderbouwd, referenties enkel worden genoemd maar niet worden beschreven of geanalyseerd, de kooppreferenties wijken per vierkante meterprijs aanzienlijk af van het getaxeerde, zonder toelichting, ten onrechte wordt verhuurd staat vermeld terwijl het gaat om eigen gebruik. Bij een andere taxatie is wel sprake van een gedeeltelijk verhuurd object, maar ontbreken de kasstromen. Ook is in twee rapporten sprake van een taxatie na realisatie bouwplan en had een bijzonder uitgangspunt opgenomen moeten zijn.

De vier taxatierapporten betreffen Professionele Taxatiediensten (PTD), waaraan derhalve in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan 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. De rapporten voldoen daar echter niet aan, nu daarin dat essentiële informatie ontbreekt. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen voor een derde niet te volgen.

Nu de taxatierapporten 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 vergaande (financiële) gevolgen hebben voor zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Klager verzoekt het tuchtcollege om aan verweerder een berisping op te leggen, danwel oplegging van een door het tuchtcollege vast te stellen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder reageert dat de klacht is voortgekomen uit een deskaudit gevolgd door een fieltaudit. Bij de deskaudit heeft hij via een team meeting nadere toelichting verstrekt. Hij meende dat er binnen zijn kantoor voldoende kennis, kunde en ervaring aanwezig was. Uit het rapport bleek dat er naast de zorgvuldigheid van het taxatierapport ook nogal wat onvolkomenheden in de rapporten zaten, welke zijn behandeld.

Na het klaagschrift te hebben bestudeerd geeft verweerder eerlijkheidshalve toe dat op sommige punten de taxatierapporten wel correcter c.q. zorgvuldiger uitgevoerd hadden moeten worden. Hij wijst er echter ook op dat hij reeds geruime tijd is ingeschreven en al lange tijd werkzaam is in de makelaardij, waarbij nimmer een klacht is binnen gekomen. Daarom betreurt hij het dat verzocht wordt om oplegging van een berisping. Verweerder heeft sinds begin 2017 een eigen makelaarskantoor opgezet, dat een stevige groei heeft doorgemaakt. De eerste jaren is mede daardoor te veel werk, door te weinig mensen uitgevoerd. Inmiddels heeft verweerder een tweede gecertificeerde taxateur in dienst, zijn er TMI-cursussen gedaan en wordt gewerkt met flux. De rapporten die met behulp van dit systeem zijn gemaakt, zijn inhoudelijk veel vollediger weer gegeven. Dat was eerder niet het geval.

Verweerder besluit dat hij het erg zou waarden als het verzoek om een berisping zou worden omgezet in een waarschuwing.

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 2021 en 2022.

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 kamers Wonen en 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 het geconstateerde niet betwist. Hij heeft erkend 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 volgt klager in de klacht. In de onderhavige kwestie is met name sprake van rapporten waarin meer uitleg nodig is ten aanzien van de door verweerder gemaakte keuzes en gedachtegangen. Daardoor is niet zozeer komen vast te staan dat sprake is geweest van gemaakte fouten ten aanzien van de gestelde marktwaarde, maar schiet het taxatierapport wel tekort in de eisen die worden gesteld ten aanzien van navolgbaarheid en inzichtelijkheid.

Daarom acht het tuchtcollege de klacht gegrond.

Gezien de ernst en de aard van de gedragingen ten aanzien van meerdere rapporten en meewegende dat verweerder erkent dat deze niet voldeden en maatregelen heeft getroffen om herhaling te voorkomen, acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

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