

Dossiernummer: N22471

Datum: 15 februari 2023

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

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 31 oktober 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 8 november 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

Klager heeft in juni 2021 een melding ontvangen dat verweerder een taxatierapport zou hebben uitgebracht dat niet voldeed aan de NRVT-regelgeving. Daarna heeft klager het taxatiedossier van de betreffende taxatie opgevraagd en bestudeerd. Dit was aanleiding voor een field audit.

Deze vond plaats op 12 januari 2022. Tijdens dit auditgesprek zijn (onder meer) taxatierapporten beoordeeld van:

- [adres 1] van 2 juni 2021 en 23 juni 2021 (Kamer Wonen), hierna: taxatierapporten 1;
- [adres 2] van 3 november 2021 (Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), hierna: taxatierapport 2.

Klager stelt dat in de taxatierapporten van het eerstgenoemde object onjuiste informatie staat omtrent doel en opdrachtgever, omtrent een bijzonder uitgangspunt, omtrent de huursituatie en is een bedrijfsmatige taxatie verricht terwijl dat een wonentaxatie had moeten zijn, de waarde per vierkante meter klopt niet met het oppervlak en er is informatie opgenomen over een perceel uit een andere plaats. Omdat ten onrechte uitgegaan is van een bedrijfsmatige taxatie, zijn de conclusies uit de SWOT onjuist. Hierdoor is de waardering niet navolgbaar. Bij het tweede taxatierapport is de SWOT erg beperkt en is informatie omtrent parkeren tegenstrijdig. Ook ontbreken huur- en verkooppreferenties en de verklaringen hieromtrent.

Aangezien de twee taxatierapporten een Professionele Taxatiedienst (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. De rapporten voldoen hier niet aan. Bij taxatierapporten 1 is verweerder ten onrechte van een bedrijfsmatig object uitgegaan, terwijl hij dit als woning had moeten taxeren. Daarnaast ontbreekt essentiële informatie, zoals huurreferenties. De rapporten 1 bevatten naast een groot aantal slordigheden, ook een aantal ernstiger gebreken, zoals fouten met betrekking tot bijzondere uitgangspunten, taxatiemethodiek en waarderingsgrondslag. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht.

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 ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van het geconstateerde verzoekt klager het tuchtcollege aan verweerder een berisping op te leggen, danwel een door het tuchtcollege passend geachte maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft op het concept auditrapport gereageerd.

Hij is er abusievelijk vanuit gegaan dat het hier ging om een woon/werkobject ging. In het bestemmingsplan had hij kunnen zien dat het, ondanks de mogelijkheid van praktijk aan huis, een wonen object betrof. In grote lijnen kan verweerder zich vinden in de inhoud van het rapport. Het taxatierapport verdient geen schoonheidsprijs en verweerder vindt het terecht dat er melding is gemaakt van het rapport.

Verweerder heeft eveneens gereageerd op het klaagschrift.

Hij erkent dat de referenties ten onrechte niet in het taxatierapport zijn opgenomen. De referenties waren in dit geval ongelukkigerwijs niet in het taxatierapport zelf terecht gekomen, maar in de bijlagen. Dat had anders gemoeten. Maar hij heeft wel degelijk een uitvoerig referentieonderzoek uitgevoerd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed per 1 oktober 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT 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 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.

Ter zitting heeft verweerder de klacht 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 volgt klager 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. Daarom acht het tuchtcollege de klacht gegrond.

Nu verweerder erkent dat de rapporten niet voldeden aan de daaraan te stellen eisen en maatregelen heeft getroffen om herhaling te voorkomen, acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van WAARSCHUWING op.

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