

Dossiernummer: N22487
Datum: 7 maart 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,
wonende te ,
verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 1 december 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 december 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 23 december 2022 en 11 januari 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 1 februari 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in augustus 2021 een deskaudit plaatsgevonden. De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een fieldaudit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 14 februari 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft via Smile inhoudelijk op het rapport gereageerd.

De klacht ziet op een drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 5 december 2020, [adres]. Het object betreft een akkerbouwbedrijf, woning met bedrijfsgebouwen, ondergrond en bijbehorende percelen landbouwgrond, dijken en kwelders. Doel van de taxatie was een waardebeoordeling in verband met wijziging van de maatschap en een herwaardering van landbouwgrond;
- Taxatierapport, d.d. 18 juni 2020, [adres]. Het object betreft akkerbouwbedrijf / pluimveebedrijf, woning met bedrijfsgebouwen, ondergrond en bijbehorende percelen landbouwgrond. Doel van de taxatie was een waardebeoordeling in verband met het inbrengen van het onroerend goed in de BV;
- Taxatierapport, d.d. 10 november 2021, [adres]. Het object betreft een melkveebedrijf, bijgebouwen, ondergrond, woning en bijbehorende percelen landbouwgrond. Doel van de taxatie was een waardebeoordeling in verband met een financieringsvraagstuk.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt, zoals voldoende referenties en / of de kwalitatieve analyse van de gebruikte referenties. Dit zijn de kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van verweerder 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 opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel op te leggen.

3. Het verweer

Verweerder erkent de fouten zoals aangegeven in het audit-rapport te hebben gemaakt. Ter verdediging voert verweerder nog aan dat gebouwreferenties veelal ontbreken omdat deze er niet zijn nu bijna alle transacties met gebouwen middels een kavelruil worden afgewikkeld.

De betalings- en productierechten zal verweerder in het vervolg apart benoemen en waarderen.

Met betrekking tot zijn vakbekwaamheid merkt verweerder op in de jaren dat hij taxeert alleen nog maar lovende woorden te hebben gehad van zijn opdrachtgevers over de inhoud en de waarde en dat het taxatierapport zo uitgebreid wordt aangeleverd. Ter verdere verbetering werkt verweerder inmiddels met een nieuwere versie van het EVS-taxatierapport.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking LAV 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 Landelijk Agrarisch 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 en is klager ontvankelijk in de 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 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.

Ten aanzien van deze taxatierapporten merkt het tuchtcollege op dat:

- in een tweetal rapporten wordt aangegeven dat de taxateur de comparatieve methode hanteert, hij geen referenties noemt, waardoor de analyse van de comparatieve methode onnavolgbaar is;
- betalingsrechten en productierechten bij de marktwaarde van de onroerende zaken worden opgeteld;
- de taxateur in twee van de onderzochte rapporten aangeeft dat aardbevingsschade aanwezig is, maar in zijn waardering hieraan geen waarde toekent;
- referentietransacties alsmede het in lijn brengen van die referenties met het taxatie-object ontbreken;
- plausibiliteitsverklaringen ontbreken;
- marktvisie ontbreekt;
- de uitleg bijzondere uitgangspunten niet voldoende is;
- er slechts één waarderingmethode wordt toegepast terwijl een tweede met name waar het de bedrijfsgebouwen betreft voorgeschreven is;
- de SWOT-analyses in de rapporten veel te wensen overlaten. In een van de rapporten wordt in de SWOT-analyse bij “bedreigingen” aangegeven: “marktomstandigheden”. Wat hiermee bedoeld wordt, is onduidelijk;
- uitleg over genoemde aardbevingsschade en welke consequenties dit heeft op de marktwaarde achterwege blijft.

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 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.

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.

Met het uitbrengen van de taxatierapporten, met daarin diverse onvolledigheden 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 de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dat dus met de nodige zorgvuldigheid en op een transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel neemt het tuchtcollege in aanmerking dat het bestuur van NRVT het naar aanleiding van de audit kennelijk niet vereist achtte om aanbevelingen te doen als bedoeld in artikel 6.2 van het Reglement DT. Ook neemt het tuchtcollege in aanmerking dat verweerder de klacht deels betwist maar wel maatregelen heeft genomen om dergelijke fouten in de toekomst te voorkomen. Er zijn in de maanden tussen het opstellen van het (concept)audit rapport en het indienen van de klacht geen feiten en omstandigheden aangevoerd op grond waarvan aangenomen moet worden dat verweerder dat heeft nagelaten.

Ondanks dat verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en maatregelen heeft genomen om in de toekomst vergelijkbare fouten te voorkomen, acht het tuchtcollege -gezien de aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen alsmede het feit dat verweerder de impact bagatelliseert-, oplegging van de maatregel van voorwaardelijke schorsing, passend.

In zijn overwegingen heeft het tuchtcollege meegenomen dat recht wordt gedaan aan beide partijen. Verweerder heeft de gelegenheid de verbetering van de kwaliteit van zijn bedrijfsvoering en de door hem uitgevoerde taxaties aan te tonen. Klager heeft de mogelijkheid om op redelijke termijn opnieuw een audit uit te voeren om de door verweerder in gang gezette kwaliteitsverbetering te monitoren en – bij gebreke hiervan – deze nieuwe rapporten voor te leggen aan het tuchtcollege.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van één maand met een proeftijd van twee jaar waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die ziet op een gedraging danwel nalaten van beklaagde van na de datum van onderhavige uitspraak.

Deze uitspraak is gedaan op 7 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.