

Dossiernummer: N22492
Datum: 12 april 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 22 december 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 januari 2023;
- de aanvulling van klager van 28 februari 2023.

Tijdens de hoorzitting van 10 maart 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- gemachtigde van klager, in persoon;
- verweerder, alsmede gemachtigde B., beiden 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 verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 25 april 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in januari 2022 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. 13 juni 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 tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 5 juni 2020, [adres]. Het object betreft een bedrijfsgebouw met kantoor- en opslagruimte, alsmede een buitenterrein, op eigen grond. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde.
- Taxatierapport, d.d. 23 februari 2022, [adres]. Het object betreft een perceel grond met bouwplan voor een bedrijfspand met buitenopslag op het buitenterrein. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met de aankoopfinanciering bij [bank].

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie, zoals een kwalitatieve analyse van de referenties ontbreekt en dat de gebruikte cijfers in de rekenmodellen onvoldoende zijn onderbouwd. Dit zijn de kernelementen van de taxatie. Door het ontbreken van voornoemde informatie 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 ten onrechte ervanuit 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.

3. Het verweer

Verweerder is van mening dat geen sprake is van een overtreding nu verweerder de normen van EVS heeft toegepast op basis van het meest recente modelrapport dat in omloop is gebracht. Dit rapport biedt geen ruimte voor een aanvullende onderbouwing (kwalitatieve analyse) welke dan ook is vastgelegd in een fysiek dossier. Klager heeft zelf niet gehandeld conform haar doelstellingen en verweerder begrijpt niet waarom hij als individuele taxateur wordt afgerekend op (kennelijk) verouderde standaard documenten. Klager dient niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Omdat verweerder het belang van kwaliteitsbewaking inziet heeft verweerder, in zijn rol van [functie] van [naam], ervoor gezorgd dat op korte termijn een werkgroep wordt ingesteld om de set standaarddocumenten voor bedrijfsmatig vastgoed te actualiseren en in lijn te brengen met de reglementen en handreikingen van NRVT, hetgeen eigenlijk op de weg van klager had gelegen.

Voor zover wel sprake is van een omissie stelt verweerder dat het modelrapport deugdelijk is ingevuld en de uitkomst daarvan in orde is. Als al variabelen onvoldoende zijn onderbouwd, betreft het een slordigheid en geen ernstige tekortkoming die zou moeten leiden tot het opleggen van een maatregel. Verweerder vindt een berisping, gezien de zwaarte van de overtreding, een te zware maatregel, zeker als wordt gekeken naar de door klager gehanteerde handhavingmatrix.

Tot slot wijst verweerder erop dat het opleggen van een maatregel van berisping in dit specifieke geval in strijd zou zijn met het gelijkheidsbeginsel, nu klager naar aanleiding van de audits die zien op hybride taxaties / desktoptaxaties aan de taxateurs slechts mededeelt dat zij verwacht dat deze lering zullen trekken uit de audits en deze taxateurs niet confronteert met een mogelijke tuchtrechtelijke sanctie.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking BV van 1 januari 2019 en 1 januari 2019;
- 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 en is klager ontvankelijk in de klacht. Het maakt daarbij geen verschil of klager ten opzichte van verweerder handelt in strijd met de eigen doelstelling, wat overigens ook niet is komen vast te staan.

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 volgt verweerder niet in zijn stelling dat klager zou hebben gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel, nu de regelgeving met betrekking tot desktoptaxaties pas onlangs van kracht is geworden terwijl de regelgeving voor taxaties van Bedrijfsmatig Vastgoed reeds jaren van kracht is en bij de aangesloten taxateurs als bekend mag worden verondersteld.

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.

In de taxatierapporten ontbreekt een kwalitatieve analyse van de referenties. Ook zijn de gebruikte cijfers in de rekenmodellen onvoldoende 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 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, maar van ernstige tekortkomingen. Het tuchtcollege acht daarom 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.

Hoewel verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en heeft aangegeven zijn werkwijze te zullen verbeteren, acht het tuchtcollege het -gezien de structurele aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen alsmede het feit dat verweerder de impact daarvan bagatelliseert- passend de maatregel van voorwaardelijke schorsing aan verweerder op te leggen. Het tuchtcollege heeft daarbij ook laten meewegen niet het vertrouwen te hebben gekregen dat verweerder in de toekomst rapporten zal opstellen die wel aan alle eisen voldoen, nu verweerder ter zitting op nadere vragen dienaangaande onvoldoende blijkt heeft gegeven van inzicht in de eisen die worden gesteld aan het opstellen van een kwalitatieve analyse. Ook heeft het tuchtcollege ernstige twijfels over het onafhankelijk en zelfstandig handelen van verweerder.

In zijn overwegingen heeft het tuchtcollege voorts meegenomen dat hiermee recht wordt gedaan aan beide partijen. Verweerder heeft immers op enig moment de gelegenheid de verbetering van de kwaliteit van zijn bedrijfsvoering en de verbetering van de kwaliteit van de door hem uitgevoerde taxaties aan te tonen. Klager heeft alsdan de mogelijkheid om op redelijke termijn opnieuw een audit uit te (laten) voeren om de door verweerder in gang gezette kwaliteitsverbetering te monitoren en – bij gebreke van die kwaliteitsverbetering – deze nieuwe rapporten ter beoordeling 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 vier maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging danwel nalaten van beklagde van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

Deze uitspraak is gedaan op 12 april 2023 door het Tuchtcollege NRVT.