

Dossiernummer: N23528

Datum: 1 september 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 26 april 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 mei 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 4 resp. 24 mei 2023;
- de reactie op het verweer (repliek) van klager van 7 juni 2023;
- de reactie van verweerder (dupliek) van 22 juni 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 30 mei 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in april 2022 een deskaudit plaatsgevonden. De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog een nadere toelichting behoeft en dat daarvoor opvolging - door middel van een fieldaudit - noodzakelijk was.

Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 19 juli 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft geen gebruik gemaakt van het recht hierop te reageren.

De klacht ziet op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 10 januari 2022, [adres]. Het object betreft nieuwbouw commerciële ruimte gelegen in de plint van een appartementencomplex (appartementenrecht). Doel van de taxatie was het verkrijgen van financiering.
- Taxatierapport, d.d. 24 januari 2022, [adres]. Het object betreft een grondperceel met de daarop gevestigde opstallen, bestaande uit een zorgboerderij met woonhuis (beheerderswoning), schuur, garage en los appartement. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde ten behoeve van financiering.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie, zoals de onderbouwing van de rendementen, ontbreekt. In het tweede taxatierapport is ten onrechte rekening gehouden met een (nog te sluiten) huurcontract tussen met elkaar gelieerde partijen (moeder- en dochtermaatschappij). Bij een (gedwongen) verkoop door de bank of derde partij zal een koper normaliter rekening houden met een marktconforme huur (markthuur) en marktwaarde, en deze is niet altijd gelijk aan de intercompany huur. Hierdoor zijn de berekeningen en is de opbouw van de geschatte marktwaarde niet inzichtelijk danwel niet correct tot stand gekomen en zijn de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. Daar komt ten aanzien van het tweede rapport nog bij dat de competentie voor die taxatie uit een GZV-aantekening blijkt, en verweerder daar niet over beschikt, terwijl verweerder ook niet in het rapport uiteen heeft gezet om welke reden verweerder toch over de vereiste deskundigheid beschikt.

Ten aanzien van het eerste rapport geldt dat verweerder een object heeft getaxeed waarover zij eerder een waarde-advies heeft afgegeven. Hiermee wordt de schijn van het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid gewekt.

Voor beide taxatierapporten geldt dat zij onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan uit 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 om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder was er ten tijde van de audit niet mee bekend dat het in strijd met de NRVT-regels is om te taxeren nadat eerder een mondeling advies is afgegeven. Inmiddels doet verweerder dit niet meer. Ook is de wijze van onderbouwen binnen het kantoor, waar verweerder werkzaam is, aangepast en worden alle variabelen nu uitgebreid gemotiveerd en onderbouwd.

Het tweede rapport is door verweerder, onder tijdsdruk, onvoldoende uitgewerkt. Verweerder erkent dat dit geen excuus is. Verweerder heeft uitgebreide ervaring met zorgvastgoed en heeft een GZV-taxateur de plausibiliteit laten tekenen. Het is verweerder bekend dat intercompany verhuur niet meegenomen mag worden in de marktwaarde, het betrof hier een bijzonder uitgangspunt. Inmiddels is het verweerder duidelijk dat zij minimaal de marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt dient op te nemen.

Verweerder erkent kortom de genoemde fouten te hebben gemaakt, maar zij heeft hiervan geleerd en verbeteringen doorgevoerd in haar praktijk. Verweerder vindt het spijtig dat een klacht tegen haar is ingediend bij het tuchtcollege, aangezien dit naar haar mening eerder angst inboezemt dan dat het de kwaliteit verhoogt. Verweerder hoopt dat het tuchtcollege afziet van het opleggen van een berisping.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking BV geldig van 12 december 2022 tot 31 januari 2023;
- het Subreglement GZV geldig van 21 juni 2018;
- 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.

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 ontbreekt. 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 de onderbouwing van de rendementen en is ten onrechte rekening gehouden met een (te sluiten) huurcontract tussen gelieerde huurder en verhuurder (intercompany verhuur). 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.

In strijd met de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid van 30 maart 2021 heeft verweerder een object getaxeerd waarover zij eerder een waarde-advies heeft afgegeven, waarmee de schijn van het ontbreken van voldoende objectiviteit en onafhankelijkheid is gewekt.

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. Verweerder heeft een object getaxeerd zonder over de daarvoor voorgeschreven GZV-aantekening te beschikken, dan wel voldoende uiteen te zetten, waaruit haar vakbekwaamheid op dit terrein blijkt. Het mee laten tekenen van het rapport door een collega-taxateur die wel de GZV-aantekening heeft, helpt wel maar is niet afdoende. Het tuchtcollege acht de klacht dan ook 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) en onafhankelijkheid en objectiviteit (art 11 RGB).

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op 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 erkent fouten te hebben gemaakt en stelt maatregelen te hebben genomen om dergelijke fouten in de toekomst te voorkomen. Niet gesteld of gebleken is dat verweerder zich in de maanden tussen het opstellen van het audit rapport en het indienen van de onderhavige klacht (wederom) schuldig heeft gemaakt aan schending van de regelgeving van NRVT. Wel is het tuchtcollege van oordeel dat het hier om ernstige overtredingen van de NRVT-regelgeving gaat. Dit alles in ogenschouw nemend acht het tuchtcollege het opleggen van een berisping een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 1 september 2023 door het Tuchtcollege NRVT.