

Dossiernummer: N23557

Datum: 20 december 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 [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 11 september 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 6 oktober 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 12 resp. 17 oktober 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 27 september 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 23 januari 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft gebruik gemaakt van het recht hierop te reageren.

De klacht ziet op een drietal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 24 juni 2021, [adres]. Het object betreft een winkelpand met aangebouwde woning en studio. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van een boedelscheiding en het verkrijgen van financiering.
- Taxatierapport, d.d. 19 april 2022, [adres]. Het object betreft een bedrijfsruimte in gebruik als tandartspraktijk. Doel van de taxatie was het verkrijgen van financiering.
- Taxatierapport, d.d. 19 mei 2021, [adres]. Het object betreft een bedrijfsruimte in gebruik als tandartspraktijk. Doel van de taxatie was het verkrijgen van (her) financiering.

Uit het auditrapport blijkt dat de taxatierapporten PTD's betreffen waaraan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen dient te kunnen worden ontleend. De rapporten dienen derhalve te voldoen aan de eisen, zoals neergelegd in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, zoals de eisen van objectiviteit en onafhankelijkheid, vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en transparantie.

De rapporten bevatten niet de in taxatierapporten verplichte essentiële informatie, zoals de huur- en koopreferenties voor de woningen (rapport [adres]), de onderbouwing van het rendement en van de metrages (rapport [adres]) en de onderbouwing van de grondwaarde (rapport [adres]). Bovendien is in het rapport [adres] geen rekening gehouden met de juiste BTW-status; is in het rapport [adres] het concept marktwaarde niet juist toegepast en had in dit rapport de impact van het verschil tussen de markthuurlaag en de huuropbrengst inzichtelijk gemaakt moeten worden. Dit zijn de kernelementen van een taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Voorts blijkt uit hetgeen in het auditrapport is gesteld dat inzake het taxatierapport [adres] sprake is van een wenswaarde en verweerder de opdracht niet heeft afgewezen c.q. teruggegeven. Verder is in het taxatiedossier niets vastgelegd over de bedreigingen en de noodzakelijkerwijs door verweerder genomen maatregelen.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl zij niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in die 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 om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder merkt op het als onprettig te hebben ervaren dat er nooit vanuit klager contact met haar is opgenomen om toelichting op de gang van zaken te geven, waardoor de klacht bij het tuchtcollege – na het prettige gesprek met de auditor – als een verrassing kwam.

Verweerder licht toe dat de referenties wel zijn opgenomen in haar aantekeningen (rapport [adres]). De metrages zijn door verweerder overgenomen van de plattegrond. De verrekenbare BTW heeft verweerder inderdaad gemist.

Van een wenswaarde is in dit geval geen sprake geweest. Er was sprake van een aanvulling op de opdracht welke verkeerd in het rapport terecht is gekomen. Verweerder erkent dat zij hierin wat zorgvuldiger had kunnen zijn.

Verweerder vindt het goed dat zij op punten wordt gewezen waar zij wat zorgvuldiger zou kunnen zijn echter de gevolgde formele weg vindt zij wat zwaar, zeker nu het attenderen op haar tekortkomingen al voldoende aanleiding is geweest om de werkwijze aan te passen. Verweerder wil het vak van taxateur graag blijven uitvoeren in de toekomst.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019 en 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig in 2021 en 2022;
- 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 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 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, zoals hiervoor door klager opgesomd. 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 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.

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 dat dus met de nodige objectiviteit en onafhankelijkheid en op een transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen / voldeden 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 20 december 2023 door het Tuchtcollege NRVT.