

Dossiernummer: N23558

Datum: 9 januari 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer en mr. I.E. Bruns,

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:

- Het klaagschrift van 31 augustus 2023, met bijlagen;
- De correspondentie omtrent het verweer van 6 en 13 oktober 2023, waarbij verweerder bij e-mail van 13 oktober 2023 heeft meegedeeld op dat moment niet inhoudelijk te reageren op het klaagschrift.

Tijdens de hoorzitting van 6 december 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager (ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. I.E. Bruns,
- verweerder (ook: de taxateur).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

Klager stelt dat uit een desk audit en een daaropvolgende field audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van twee rapporten (van respectievelijk 19 juni 2021 en 16 oktober 2021) met betrekking tot de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Het eerste rapport is zowel door verweerder als een collega-taxateur geparafeerd en ondertekend. Het tweede rapport is opgesteld door een collega-taxateur en verweerder heeft dit geplaibiliseerd.

In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie, zoals de onderbouwing van de rendementen (het eerste rapport), een juiste toepassing van het concept marktwaarde (het tweede rapport) en een onderbouwing van de aangedragen referentieobjecten (het tweede rapport). Dit zijn de kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De twee taxatierapporten zijn niet zorgvuldig en transparant ingericht en voldoen daarmee niet aan artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Aangezien verweerder deze rapporten – mede - heeft opgesteld (het eerste rapport) dan wel van een plausibiliteitsverklaring heeft voorzien (het tweede rapport), heeft verweerder zich schuldig gemaakt aan schending van deze gedragsregel. Met het ten onrechte afgeven van een plausibiliteitsverklaring heeft verweerder volgens NRVT ook in strijd gehandeld met artikel 16 b van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en artikel 8.3 van de Gedrags- en Beroepsregels (het behouden van een professioneel kritische houding ten opzichte van collega-taxateurs).

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de regelgeving, is, zo stelt klager, 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.

Klager verzoekt primair om aan verweerder de maatregel van berisping op te leggen. Subsidiair verzoekt zij oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft geen schriftelijk verweer gevoerd. Hij heeft tijdens de hoorzitting wel erkend dat er fouten in de rapporten stonden. Naar aanleiding daarvan heeft hij zijn werkwijze aangepast. Ook heeft hij gemeld dat hij zich per 1 januari 2024 heeft laten uitschrijven uit het NRVT-register.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in 2021;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed stond geregistreerd 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. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege oordeelt, in navolging van klager, dat de twee taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Door deze rapporten mede op te stellen dan wel hierover een plausibiliteitsverklaring af te geven heeft verweerder zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde regelgeving van NRVT.

Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend, in die zin dat derden er ten onrechte van uit kunnen zijn gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat het in de rapporten met name gaat om slordigheden. In het eerste taxatierapport is, zoals in het auditrapport staat, ten onrechte opgenomen dat er sprake is van 36 parkeerplaatsen binnen. Dit betreft echter een kennelijke verschrijving en duidelijk is dat de waardering niet mede is gebaseerd op de aanwezigheid van 36 parkeerplaatsen. Klager heeft dit overigens in randnummer 17 van het klaagschrift ook niet aan de klacht ten grondslag gelegd.

De onderbouwing van de rendementen ontbreekt, maar verweerder is uitgegaan van het algemeen gangbare percentage van 5%.

Het afgeven van een plausibiliteitsverklaring voor een rapport waarin de waarde is vastgesteld vrij van huur en gebruik terwijl het object ten tijde van de taxatie was verhuurd, acht het tuchtcollege echter meer dan slordig, evenals het niet nader onderbouwen van de referentie-objecten.

Bij door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege blijven wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer het om meer gaat dan geringe tekortkomingen/onzorgvuldigheden en de taxateur deze erkent en er blijk van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld zijn werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt een waarschuwing.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort rapport) en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart kan leiden tot een minder zware maatregel dan volgens deze uitgangspunten.

In dit geval is er sprake van onvolledigheden en fouten die deels aan te merken zijn als slordigheden van geringe betekenis en deels van meer dan geringe betekenis. Gelet op de erkenning van de tekortkomingen door verweerder en zijn toezegging om zijn werkwijze aan te passen, de omstandigheid dat de onzorgvuldigheden niet hebben geleid tot evident onjuiste waarderingen en het lange tijdsverloop tussen de audit (aangevangen in juli 2022) en de mededeling dat een klacht zal worden ingediend (31 mei 2023), acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van waarschuwing passend.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 9 januari 2024 door het tuchtcollege NRVT.