

Dossiernummer: N23565

Datum: 11 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,

klager,

tegen:

A RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 28 september 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 oktober 2023.

Partijen hebben op 12 oktober 2023 (verweerder) en op 17 oktober 2023 (klager) laten weten in te stemmen met een schriftelijke afhandeling van de klacht. Een hoorzitting heeft dan ook niet plaatsgevonden.

2. De klacht

Klager stelt dat klager bij een field audit in 2021 de volgende aanwijzingen heeft gekregen:

- het zich op de hoogte stellen van de meest recente NRVT-regelgeving en kennis te nemen van de NRVT-nieuwsbrieven;
- rapporten in overeenstemming met de betreffende praktijkhandreikingen van NRVT;
- regelmatig te overleggen met collega taxateurs.

NRVT heeft besloten na een periode van een jaar opnieuw enkele taxatierapporten te beoordelen. Bij deze beoordeling is gebleken dat verweerder zich bij het opstellen dan wel mede ondertekenen (als controlerend of tweede taxateur) van drie rapporten (van respectievelijk 21 maart 2022, 15 april 2022 en 9 maart 2022) met betrekking tot taxaties van bedrijfsmatig vastgoed wederom niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie, zoals de onderbouwing markthuur (rapport 1), onderbouwing rendementen (rapport 1 en 2) en de kwalitatieve analyse BAR-rendement (rapport 3). Ook wijkt in rapport 1 het doel van de taxatie af van de opdrachtvoorwaarden, verdient de kwalitatieve analyse kooppreferenties meer diepgang en is de backtesting onvolledig. In rapport 2 wordt een onjuist waardebegrip gehanteerd.

De berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde is, gelet op deze tekortkomingen, niet inzichtelijk en voor een derde niet te volgen en verweerder heeft dan ook volgens klager gehandeld in strijd met artikel 12 (Zorgvuldigheid en transparantie) van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

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.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en gelet op de omstandigheid dat verweerder, ondanks de bevindingen en de aan hem gegeven aanbevelingen uit de field audit, geen, althans onvoldoende verbetering heeft getoond, verzoekt klager primair aan verweerder de maatregel van berisping op te leggen, alsmede een opleiding op het gebied van vastgoed rekenen bij een van de door NRVT erkende opleidingsinstanties, welke opleiding binnen een jaar na de datum van de uitspraak dient te zijn gevolgd en met goed gevolg dient te zijn afgelegd. Subsidiair verzoekt het NRVT oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder heeft aangevoerd dat hij niets heeft toe te voegen aan het klaagschrift en dat zijn kantoor intern de opmerkingen hebben opgepakt, zodat de rapporten in het vervolg overeenkomstig de regelgeving worden opgesteld.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 2022;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- Het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in 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 overweegt in navolging van klager dat drie rapporten van verweerder, gelet op de bevindingen van de auditor, niet voldoen aan de regelgeving van NRVT. De rapporten voldoen niet aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De klacht is dan ook gegrond.

Het gaat hier om ernstige overtredingen. In de rapporten is, anders dan de regelgeving van NRVT voorschrijft, niet te volgen op welke wijze de taxateur tot de door hem vastgestelde waarde is gekomen. Hierdoor zijn de rapporten voor een derde niet te volgen en dus ook oncontroleerbaar. Door de rapporten op te stellen dan wel mede te ondertekenen heeft verweerder eraan bijgedragen dat rapporten in het maatschappelijk economisch verkeer terecht komen waaraan ten onrechte het vertrouwen kan worden ontleend dat deze in overeenstemming zijn met de regelgeving van NRVT.

Het tuchtcollege heeft er nota van genomen dat verweerder inmiddels de nodige aanpassingen in zijn werkwijze heeft doorgevoerd, maar dat doet aan de ernst van de gedragingen niet af. Gelet daarop zal het tuchtcollege de maatregel van berisping opleggen. Het tuchtcollege ziet geen aanleiding om verweerder een maatregel op te leggen tot het volgen van een opleiding vastgoed rekenen, aangezien deze ook kan worden gevolgd in het kader van de PE. Het tuchtcollege gaat ervan uit dat verweerder hiertoe bereid is en deze opleiding zal gaan volgen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 11 januari 2024 door het tuchtcollege NRVT.