

Dossiernummer: N23571

Datum: 23 mei 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, (ook te noemen NRVT)

tegen:

B,

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 30 oktober 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 december 2023;
- de reactie op het verweer van NRVT van 23 januari 2024;
- de e-mail van verweerder van 13 februari 2024, waarin hij meedeelt formeel niet meer te zullen reageren op de reactie van verweerder.

Partijen hebben 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 bij een field audit ten aanzien van twee taxatierapporten van verweerder, uitgebracht op 31 mei 2022 (rapport 1) en op 14 januari 2022 (rapport 2) en beide betrekking hebbend op bedrijfsmatig vastgoed, is geconstateerd dat verweerder zich niet aan de regelgeving van NRVT heeft gehouden.

Uit de auditrapporten blijkt dat de overeengekomen opdrachtvoorwaarden niet voldoen aan de hieraan gestelde eisen. Daarnaast is de onderbouwing van de belangrijke inputparameters, zoals de exploitatielasten (rapport 1) en het aanvangsrendement (rapport 2), onvoldoende.

In rapport 1 wordt een verschil tussen de uitkomsten van de DCF en de NAR berekening niet verklaard. Tevens worden in rapport 1 alleen aanbodreferenties aangedragen voor de onderbouwing van de marktwaarde. De kwalitatieve analyse van de verschillen tussen de referenties en het getaxeerde is onvoldoende in rapport 2 en in dit rapport wordt de waarde met bijzonder uitgangspunt en de marktwaarde omgekeerd gepresenteerd.

Dit zijn, aldus klager, alle kernelementen van de taxatie. Door de tekortkomingen zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

De rapporten voldoen volgens klager dan ook niet aan de in artikel 12 van het toepasselijke Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Ook kan volgens klager gelet op de geconstateerde tekortkomingen worden geconcludeerd dat verweerder niet heeft voldaan aan het in artikel 9 van dit reglement vastgelegde vereiste van vakbekwaamheid.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de NRVT-regelgeving, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de taxatierapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair de maatregel van berisping op te leggen. Subsidiair verzoekt klager om oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie vast te stellen maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat zijn vakkennis, met 40 jaar ervaring, niet ontbreekt. Het auditgesprek heeft via een zoommeeting plaatsgevonden. De opstart van dat gesprek verliep niet helemaal vlekkeloos, waardoor er bij hem een spanning is ontstaan die bij een gewoon "face tot face" gesprek niet aanwezig zou zijn geweest. Aan de hand van wat verweerder hierover terugleest, lijkt het of hij niet geheel bij de les is geweest.

Verweerder twijfelt echter niet aan de juistheid van de door hem vastgestelde marktwaarde van de door hem getaxeerde objecten. Van de meeste panden die hij heeft getaxeerd (samen met de 2e taxateur) is een controle berekening uitgevoerd met behulp van eigen modellen die in de basis ook een opbouw van de rendementen bevatten.

De exploitatielasten vloeien voort uit de input in het rekenmodel en dit is gebaseerd op kengetallen van de Gemeente, Koëter etc. die in het fluxsysteem zitten. Hoe deze nog verder onderbouwd zouden moeten worden, wordt (door NRVT) nergens aangegeven en heeft verweerder ook nog nergens gezien in andere rapporten. Ook de onderbouwing van de aanvangsrendementen is volgens verweerder voor discussie vatbaar. Hij heeft dit onderwerp onder de aandacht gebracht van een ter zake deskundig docent en deze heeft (onder meer) geconcludeerd dat als de register taxateur zou doen wat NRVT van hem verlangt, dat zou indruisen tegen de onafhankelijke geest. Volgens die geraadpleegde docent wordt de (door verweerder gevolgde) intuïtieve methode door de rechter wel degelijk serieus genomen en NRVT doet er verstandig aan zich dit aan te trekken. Overigens is dit, aldus verweerder, een discussiepunt en zeker niet bedoeld als tegenreactie op de stelling van klager of om de conclusies van NRVT onderuit te halen. Hij wil alleen benadrukken dat taxeren geen exacte wetenschap is.

Naar aanleiding van het auditrapport en de conclusies van NRVT heeft verweerder zich aangesloten bij een vereniging van taxateurs (Taxzon) met als doel kennis en ervaring te delen op het gebied van complexe en minder complexe taxaties alsook de rapportage hiervan. Dit heeft natuurlijk met zelfreflectie te maken, maar ook met het feit dat hij zijn vak ongelooflijk belangrijk vindt en serieus neemt. Hij hoopt dat het tuchtcollege enig begrip heeft voor het feit dat een zoomgesprek met als basis slechts twee taxatierapporten, niet de conclusies rechtvaardigt die klager in zijn klaagschrift heeft getrokken.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend ten tijde van de uitgebrachte taxatierapporten;
- 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 overweegt in navolging van klager dat de twee taxatierapporten van verweerder, gelet op de bevindingen van de auditor, op onderdelen niet voldoen aan de regelgeving van NRVT.

Ten aanzien van de exploitatielasten stelt klager in zijn reactie op het verweerschrift terecht dat een register taxateur in zijn rapport behoort te motiveren hoe hij aan de bedragen komt. De door hem geraadpleegde bronnen moet hij vermelden, zodat een en ander geleverd kan worden. Het aanvangsrendement is, zoals klager ook terecht stelt, niet altijd even verifieerbaar, maar dat neemt niet weg dat de register taxateur toch zo duidelijk mogelijk moet beschrijven hoe hij tot de door hem gehanteerde uitgangspunten is gekomen.

Als er geen referenties zijn, zal de register taxateur dit in het taxatierapport moeten uitleggen en zal hij moeten laten zien hoe hij dan tot de waarde is gekomen. Dat de civiele rechter in een enkel geval, als er geen andere methoden voorhanden zijn, de intuïtieve waarderingsmethode accepteert, maakt dat niet anders. Als, zoals in dit geval, niet aannemelijk kan worden gemaakt dat er geen referenties voorhanden zijn, volstaat de intuïtieve methode niet.

Zoals klager terecht opmerkt, gaat het er immers om dat ook een derde moet kunnen volgen hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Zoals in het klaagschrift is uiteengezet, voldoen de beoordeelde taxatierapporten van verweerder niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, onder meer omdat de onderbouwing van de belangrijke inputparameters, zoals de exploitatielasten (rapport 1) en gehanteerde rendementen, onvoldoende is. Ook is niet voldaan aan het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid.

De klacht is dan ook gegrond.

In het algemeen geldt dat het tuchtcollege bij vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit bij de beantwoording van de vraag of en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen, in ieder geval rekening met de aard, de omvang en de 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 (tenminste) 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 gaat het om meer dan geringe tekortkomingen/onzorgvuldigheden die verweerder grotendeels heeft erkend. Hij heeft daarbij tevens kenbaar gemaakt dat hij zich – ook in het kader van zelfreflectie – heeft aangemeld bij een vereniging van taxateurs met als doel kennis en ervaring te delen. Het tuchtcollege leidt hieruit af dat verweerder de bereidheid heeft om kritisch naar zijn werkwijze te kijken en deze – waar nodig – te verbeteren, hetgeen bevorderlijk zal zijn voor zijn vakbekwaamheid en de kwaliteit van zijn taxaties (in de toekomst). Gelet op dit alles acht het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing in de gegeven omstandigheden een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 23 mei 2024 door het Tuchtcollege NRVT.