

Dossiernummer: N24604
Datum: 26 juli 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),
vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer en mr. I.E. Bruns,
gevestigd te Rotterdam,

klager,

tegen

B RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 1 maart 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 april 2024.

Tijdens de hoorzitting van 28 juni 2024 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

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 21 juni 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand hieraan heeft in april 2023 een fieldaudit plaatsgevonden.

Bij de audit zijn drie taxatierapporten beoordeeld d.d. 3 februari 2023, 17 februari 2023 en 17 februari 2023; gezien hun bestemming vallend onder Bedrijfsmatig Vastgoed.

Klager heeft verweerder per e-mail geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 23 augustus 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Klager heeft hierop gereageerd. Dit heeft niet heeft geleid tot inhoudelijke wijziging van de bevindingen in de audit.

Klager stelt dat uit de audit is gebleken dat bij alle beoordeelde rapporten de opdrachtvoorwaarden (OTD) niet volledig zijn, sprake is van slordigheden en dat de rapporten summier zijn qua toelichting en onderbouwing. Daardoor zijn de rapporten slecht navolgbaar en missen een adequate onderbouwing van de vastgestelde waarden. Met name laat de taxateur na om de door hem gevolgde denkstappen expliciet te vertalen.

Voorts stelt klager dat bij het eerste rapport niet duidelijk wordt waarom de taxateur geen “bijzonder uitgangspunt” heeft gebruikt. Ook is onduidelijk wat precies is getaxeerd. Er wordt gesproken van “bedrijfsruimte met opstallen” en er is een indeling opgenomen. Vervolgens blijkt verder in het rapport dat alleen de grondwaarde is gewaardeerd.

In het tweede rapport wordt gebruikt gemaakt van een ongebruikelijke wijze van waardering van grond, die echter wel transparant is.

In het derde rapport is de vraag waarom HABU niet tot een hogere waarde zou leiden indien wordt uitgegaan van de volledige woning, dat past binnen het bestemmingsplan.

De drie taxatierapporten betreffen een professionele taxatiedienst, waaraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxatierapporten hadden aan de eisen moeten voldoen, zoals die in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd, waaronder de eisen van zorgvuldigheid/transparantie en vakbekwaamheid (artikel 12 en 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu de taxatierapporten niet voldoen aan die Reglementen en Praktijkhandreikingen is ten onrechte vertrouwen daaraan ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan is uitgegaan 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 en de zelfkritische houding van verweerder, verzoekt klager primair om verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweerschrift van de taxateur

Verweerder voert aan dat hij altijd open staat voor verbetering. Een groot deel van de opmerkingen vanuit de audits zijn dan ook verwerkt in zijn dagelijkse praktijk en de taxaties worden zorgvuldiger voorbereid en uitgewerkt.

Verweerder is het niet met alle zaken eens. Er wordt in de audit de conclusie getrokken dat zijn kennis over de regelgeving onvoldoende is, maar elders in het auditrapport wordt ook aangegeven dat hij juist wel kennis van de regelgeving heeft. Dat is volgens verweerder niet met elkaar te rijmen.

Dat sprake zou zijn van onvoldoende vakbekwaamheid, wordt volgens verweerder onvoldoende onderbouwd. Hij heeft juist wel een gedegen kennis van de lokale markt en geeft ook duidelijk zijn grenzen aan bij te aanvaarden opdrachten. Hij heeft voldoende voorbeelden waarbij hij een dossier overdraagt aan een andere taxateur omdat hij zijn onafhankelijkheid of vakbekwaamheid onvoldoende vond. Dat er verbeteringen mogelijk zijn ten aanzien van zorgvuldigheid en transparantie, maakt nog niet dat zijn vakbekwaamheid onvoldoende is.

Rapport 1: Verweerder is het ermee eens dat in dit rapport niet duidelijk genoeg staat dat uitsluitend de ondergrond wordt gewaardeerd en om welke reden hij de bestaande opstallen buiten beschouwing heeft gelaten.

Rapport 2: Er is gekozen voor een mogelijke verhuur van de bedrijfsgronden (inkomstenbenadering) waarbij de huurwaarde comparatief is bepaald. Dat is volgens verweerder de juiste methode als er geen concrete referenties zijn van vergelijkbare percelen (bedrijventerrein zonder bouwblok). Ook deze conclusie vindt verweerder onterecht.

Rapport 3: Volgens de regelgeving gaat het om de optimale aanwending, gegeven de fysieke eigenschappen (feitelijke staat) en de vigerende bestemming. De voormalige woning is bij de aangrenzende kantooruimte betrokken en is daarvoor verbouwd. Het versiebeheer is inderdaad belangrijk en had duidelijker omschreven moeten worden. Feit is dat geen significante wijzigingen zijn doorgevoerd. Het was beter geweest te benoemen dat er geen wijzigingen waren. Het model van Kate voorziet hier nog niet in.

Samenvattend stelt verweerder dat de OTD voldoet aan de regelgeving. De rapporten kunnen en moeten nog iets scherper worden opgesteld maar het zit volgens verweerder vooral in kleine details en/of slordigheden. Daarop zal verweerder toezien. Verweerder blijft van mening dat de waarderingen niet ter discussie zijn komen te staan en juist zijn en dat daardoor het maatschappelijk vertrouwen niet is geschaad. Op grond hiervan kan worden gesteld dat de bevindingen in de handhavingmatrix voor het doorlopend toezicht en tucht gekwalificeerd kunnen worden als onbewust en zonder maatschappelijke gevolgen. Daarom vindt verweerder een berisping te zwaar en vindt hij een waarschuwing meer op zijn plaats.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed geldig in 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend in 2023.

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 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 oordeelt, in navolging van klager, dat de drie taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt en dat daarbij de vereiste vakbekwaamheid niet in acht is genomen. Hierdoor heeft verweerder de genoemde regelgeving van NRVT geschonden.

Het tuchtcollege stelt vast dat de OTD niet volledig is nu daarin de naam van de controlerend taxateur en de soort taxatie ontbreken. De opmerkingen over de HABU en de denkstappen die verweerder overslaat in de beoordeelde taxatierapporten, zijn terecht. Verweerder had dit moeten voorkomen.

Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend, in die zin dat derden ten onrechte ervan uit kunnen zijn gegaan dat de rapporten voldoen aan de eisen die NRVT daaraan stelt in de artikelen 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Tijdens de zitting heeft verweerder erkend dat zijn taxatierapporten verbetering behoeven en aangegeven dat hij lering heeft getrokken uit de audit en een daartoe recent gevolgde opleiding. Ook heeft verweerder erkend dat hij eindverantwoordelijke blijft voor de opgestelde taxatierapporten als gebruik wordt gemaakt van bepaalde software.

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, structureel 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 tuchtklacht zal worden gestart, kan ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit geval is sprake van meer dan enkele slordigheden. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten een derde onvoldoende duidelijk informeren over de overwegingen en de daarop gebaseerde gemaakte keuzes van verweerder. Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gelet op de erkenning van de tekortkomingen door verweerder ter zitting en de omstandigheid dat sprake is van een leerproces dat is ingezet naar aanleiding van de audit, acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van een waarschuwing passend en geboden.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 26 juli 2024 door het Tuchtcollege NRVT.