

Dossiernummer: 23515  
Datum: 1 september 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen

A. B.V.,  
vertegenwoordigd door B.,  
gevestigd te [ plaats ],  
klager,

tegen

C. REV RM RT,  
register taxateur,  
wonende te ,  
verweerder

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 1 maart 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 maart 2023, met bijlagen;
- de reactie van klager (repliek) van 26 maart 2023;
- de reactie van verweerder (dupliek) van 19 april 2023, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 17 augustus 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, verweerder en zijn kantoorgenoot D. aanwezig. Klager was afwezig.

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

## 2. De klacht

Verweerder is als taxateur ingeschreven bij NRVT maar het door hem uitgebrachte rapport d.d. 4 mei 2022, betreffende een huurwaardetaxatie van het pand aan de [ adres ], voldoet niet aan de vereisten van NRVT. Verweerder presenteert zich echter wel expliciet als NRVT-taxateur. Met betrekking tot het object was sprake van een lopende procedure tot huurprijswijziging op basis van artikel 7:303 BW (verder: '303-procedure'). Huurder was het niet eens met het eerder in dat kader uitgebrachte rapport en heeft daarom verweerder in de arm genomen om dat rapport onderuit te halen. Verweerder was hiervan op de hoogte. Verweerder verkoopt derhalve een huurwaardetaxatie als een goedkoop alternatief voor een 303-rapport. Dit is kwalijk omdat de taxaties verschillen en de getaxeerde waarden niet vergelijkbaar zijn. Doordat een dergelijk rapport toch wordt ingebracht in een 303-procedure, loopt de procedure vertraging op en lopen de kosten voor de adviseurs van klager verder op waardoor klager wordt benadeeld.

De volgende klachtonderdelen worden door klager naar voren gebracht:

1. de plausibiliteitstoets ontbreekt;
2. de rapportagevereisten zijn niet compleet;
3. het type taxatie is onduidelijk;
4. de taxatiemethode wordt niet duidelijk toegelicht;
5. er ontbreekt informatie, zoals de kadastrale informatie en bestemmingsplaninformatie;
6. het taxatiedoel wordt nergens duidelijk omschreven;
7. niet duidelijk is of er een wijziging is geweest ten opzichte van het concept-rapport;
8. de referenties worden niet toegelicht en niet duidelijk is of de referenties überhaupt wel te vergelijken zijn, nu geen van de referenties betrekking hebben op een café gelegen in de [adres]. Daarnaast is het aantal m<sup>2</sup> niet vergelijkbaar en ook is niet duidelijk hoe de ITZA-methode is toegepast;
9. de berekening is niet navolgbaar;
10. niet duidelijk is waarop gecorrigeerd wordt;
11. niet duidelijk is wanneer de transacties hebben plaatsgevonden;
12. nergens wordt onderbouwd hoe het waardeoordeel tot stand is gekomen;
13. de verhuurbaarheid is niet omschreven;
14. er is geen SWOT-analyse aanwezig.

Het is klager bekend dat verweerder vaker dit soort rapporten opstelt, en die praktijk moet wat klager betreft een halt worden toegevoerd.

## 3. Het verweer

Verweerder stelt al jaren aangesloten te zijn bij NRVT, te voldoen aan de KPE-eisen en de regels te volgen en daarom het logo te mogen voeren. Verweerder handelt integer en in het belang van zijn opdrachtgevers. De rapporten van verweerder worden over het algemeen naar tevredenheid ontvangen en zijn van een hoog niveau.

Het door verweerder opgestelde rapport behelst uitsluitend een huurwaarde-advies om te kijken of het verstandig zou zijn om een 303-procedure (procedure tot huurprijsherziening) op te starten. Verweerder heeft zowel de opdrachtgever als zijn advocaat vooraf gemeld dat het rapport in de huidige vorm niet geschikt is om in te brengen in een 303-procedure. Ondanks dit advies heeft de advocaat van de opdrachtgever dit toch gedaan. Ook door de kantonrechter is in de procedure aangegeven dat het rapport niet geschikt is om te worden ingebracht in een 303-procedure. Het was verweerder niet bekend dat er al een eerder rapport was uitgebracht.

In het voortraject (als zijn client zich nog beraadt op het starten van een 303-procedure) wordt door verweerder een huurwaardetaxatie uitgebracht op basis van informatie uit de database voor vergelijkingspanden (kostenplaatje ca € 750,-). Bij een 303-taxatie bezoekt verweerder alle vergelijkingspanden daadwerkelijk en wordt een volledig taxatierapport per object opgesteld over een periode van vijf jaar voorafgaand aan de waardepeildatum (kostenplaatje € 6.000,-). In beide gevallen is het rapport deskundig en goed onderbouwd.

Het is zeker niet zo dat verweerder huurwaardetaxatierapporten verkoopt als een goedkoop alternatief. Door het stoppen met het uitbrengen van dergelijke taxaties worden opdrachtgevers van verweerder benadeeld.

Door verweerder wordt verder nog aangevoerd dat klager geen opdrachtgever is en dus geen recht heeft op inzage van eventuele conceptversies.

Het is verweerder niet duidelijk waarom klager het rapport ten aanzien van de [ adres ] in de procedure inbrengt. Ook dit betreft een huurwaarde-advies. Een taxatierapport in het kader van een 303-procedure is veel uitgebreider en gedetailleerder.

Verweerder staat open voor eventuele verbeteringen aan zijn rapport. De gebruikte referentiepanelen zijn een greep uit de vele horecapanden in de binnenstad. De ITZA is door verweerder aangepast voor horeca-objecten. Een exacte opmeting heeft niet plaatsgevonden, er wordt uitgegaan van de horecasite.

Tenslotte licht verweerder toe dat de relatie tussen hem en klager al eerder verstoord is geraakt, maar dat dit hem niet heeft beïnvloed bij het opstellen van het rapport.

#### **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 tussen 1 januari en 11 december 2022.

#### **5. De beoordeling**

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het object, waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

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 daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft een klacht ingediend omdat verweerder een rapport heeft uitgebracht dat niet voldoet aan de NRVT-regelgeving. Door klager zijn diverse zaken genoemd waarin het rapport tekortschiet, waaronder de SWOT-analyse, de plausibiliteitsverklaring en de taxatiemethode. Verweerder heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht, zoals hiervoor weergegeven. Verweerder heeft bij de mondelinge behandeling uitdrukkelijk gesteld dat sprake is van een Professionele Taxatiedienst, maar dat daarvoor niet de door klager genoemde eisen gelden, omdat het hier gaat om een huurwaardetaxatie en daarvoor geen richtlijnen c.q. Praktijkhandreikingen bestaan. De taxateur kan volgens verweerder zelf invulling geven aan de vorm en inhoud van een dergelijk huurwaardetaxatierapport.

Met deze stelling miskent verweerder dat een rapport inzake een huurwaardetaxatie wel degelijk dient te voldoen aan dezelfde eisen en voorwaarden als iedere andere taxatie (het gaat hier immers, zoals verweerder ook zelf stelt, om een Professionele Taxatiedienst). Zoals verweerder zelf al ter zitting naar voren heeft gebracht, had hij – indien hij een rapport of advies op basis van een SOW (Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden) uit had willen brengen – hiervan expliciet melding op en in het rapport behoren te maken.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder een taxatierapport – door hemzelf huurwaardetaxatie-rapport genoemd – heeft opgesteld waarin voor een Professionele Taxatiedienst essentiële informatie ontbreekt. Daardoor heeft verweerder dit taxatierapport niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en onvoldoende is onderbouwd.

In het taxatierapport ontbreken gegevens dan wel is sprake van onvoldoende onderbouwing. Het betreft onder andere:

- de kadastragegevens;
- de uitgangspunten;
- de SWOT-analyse;
- het taxatietype;
- de onderbouwing / analyse van de referenties;
- de bestemmingsplansituatie;
- de plausibiliteitsverklaring.

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. Daarom acht het tuchtcollege de klacht gegrond.

Met het uitbrengen van het taxatierapport, met daarin diverse onvolledigheden, heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Reglementen. Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dat dus met de nodige zorgvuldigheid en op een transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Het rapport van verweerder voldoet daar niet aan.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is het tuchtcollege van oordeel dat een berisping een passende maatregel is. Deze maatregel wordt dan ook aan verweerder opgelegd.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 1 september 2023 door het Tuchtcollege NRVT.