

**Dossiernummer:** 201202  
**Datum:** 14 april 2021

## **UITSPRAAK**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

**Partijen:**

**A.**

**gevestigd te ,**

**klaagster**

**tegen**

**B.,**

**register-taxateur,**

**wonende en kantoorhoudende te**

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 december 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 februari 2021;
- Instemming met schriftelijke afhandeling van 2 maart 2021.

Partijen hebben ingestemd met schriftelijk afhandeling van de klacht.

### **2. De klacht**

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerster opgestelde taxatierapporten. Het taxatierapport d.d. 23 maart 2018 betreft het nieuwe appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsunit met parkeerplaats, plaatselijk bekend als [adres]. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde bij eigen gebruik in verband met het verkrijgen van een financiering.

Het tweede taxatierapport d.d. 14 november 2018 betreft het bedrijfspand met ondergrond en twee parkeerplaatsen, staande en gelegen aan [adres]. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde bij eigen gebruik in verband met het verkrijgen van een hypothecaire financiering.

Klaagster stelt dat verweerster met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed resp. de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed. Aan een dergelijk rapport moet in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kunnen worden ontleend.

Voor een PTD zijn ten behoeve van het publieke belang door NRVT reglementen opgesteld, waaraan de door verweerder opgestelde taxatierapporten niet voldoen.

In strijd met het Reglement zijn verkorte taxatierapporten uitgebracht. De taxatierapporten zijn niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In en bij de rapporten ontbreken onder meer de opdrachtbevestiging, het type taxatie, de verklaring onafhankelijkheid, de verklaring controlerend taxateur, de onderbouwing waarom verweerder buiten haar Kamer kan taxeren en de onderbouwing van de relatie tussen de referentieobjecten en het getaxeerde.

Tevens is gehandeld in strijd met de in de Algemene Gedrags- en Beroepsregels danwel de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen, doordat het rapport niet inzichtelijk is en niet de benodigde zorgvuldigheid en transparantie in acht zijn genomen.

Daarnaast heeft verweerder rapporten opgesteld van objecten die buiten haar Kamer vallen en geen onderdeel zijn van haar expertise. De rapporten zijn onvolledig, terwijl verweerder, gelet op de inhoud van de taxatierapporten er blijk van geeft niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klaagster verzoekt primair verweerder te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van berisping alsmede een boete van € 1.000, -.

Subsidiair vordert klagster het opleggen van een volgens het Tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder erkent dat de rapporten niet aan de reglementen voldoen. De rapporten zijn opgesteld op de wijze zoals zij dit in het verleden altijd deed. Inmiddels hebben zich in de wijze van rapporteren de nodige ontwikkelingen voorgedaan en zij realiseert zich nu dat de door haar opgemaakte rapporten niet meer voldoen aan de eisen.

Voor zover de klacht betrekking heeft op haar deskundigheid acht zij deze ongegrond. Hiertoe voert zij aan dat zij voldoende onderzoek heeft verricht en de benodigde bronnen heeft geraadpleegd en deze als bijlagen toegevoegd aan het rapport. In de periode dat de rapporten werden opgesteld hield het makelaarskantoor zich met diverse projecten bedrijfsnonroerendgoed bezig en derhalve achtte zij zich in deze deskundig.

Ten slotte merkt verweerder op dat zij weinig begrip heeft voor het feit dat NRVT in deze de tuchtrechtelijke weg volgt; een reminder of waarschuwing had haars inziens meer voor de hand gelegen.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT van 15 juni 2017;
- het Reglement Bedrijfsvastgoed van 15 juni 2017;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019.

### **5. De beoordeling**

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerster op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klaagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klaagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerster in de uitoefening van een professionele taxatiedienst (PTD), te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het 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 stelt vast dat verweerster verkorte taxatierapporten heeft opgesteld. Verweerster heeft deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en summier gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken, waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten niet voldoen aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. NRVT schrijft voor dat een taxateur uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen ongeacht of een opdrachtgever anders verzoekt.

Zo ontbreekt in het taxatierapport onder meer:

- de opdrachtbevestiging;
- het type taxatie;
- de verklaring onafhankelijkheid;
- de verklaring controlerend taxateur;
- de onderbouwing waarom verweerster buiten haar Kamer kan taxeren;
- de onderbouwing van de relatie tussen de referentie-objecten en het getaxeerde,

waardoor essentiële informatie ontbreekt. 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 de taxateur weet hoe hij tot een waardering gekomen is. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – kan volgen hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het Tuchtcollege kan klaagster volgen in de aangevoerde klachten. Met het uitbrengen van de verkorte taxatierapporten heeft verweerster in strijd gehandeld met het Reglement Bedrijfsvastgoed alsmede de Praktijkhandreiking BV. Eveneens heeft verweerster met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in de AGB alsmede het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB, art 19 en 20 AGB).

Verder heeft het Tuchtcollege vastgesteld dat verweerster alleen is ingeschreven in de Kamer Wonen en dat verweerster in het verweer onvoldoende concreet heeft gemaakt dat zij de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat binnen het bedrijfsvastgoed om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

Het Tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is dat een geregistreerd taxateur zich altijd dient te beperken tot taxaties binnen de kamer waarin hij is geregistreerd. Het is echter wel aan de geregistreerd taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te bepalen of hij/zij hiervoor de bekwaamheid bezit.

Nu verweerster niet erkent dat zij fouten heeft gemaakt en onvoldoende blijkt heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde, acht het Tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

In zijn overwegingen is door het Tuchtcollege meegenomen dat de taxatierapporten reeds in 2018 zijn opgesteld. Inmiddels wordt van een geregistreerd taxateur verwacht dat hij bekend is met de voorwaarden waaraan een rapport dient te voldoen en zou het uitbrengen van een dergelijk verkort rapport leiden tot een zwaardere sanctie.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 14 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT.