

Dossiernummer: 210713  
Datum: 17 december 2021

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer

gevestigd te Rotterdam

### klaagster

tegen

B. RT

register taxateur

wonende en kantoorhoudende te,

### verweerder

## 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 juli 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 augustus 2021 (ontvangen 2 september 2021);
- reactie van klaagster van 14 september 2021;
- instemming met schriftelijke afhandeling van 14 september 2021 en 7 oktober 2021.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

## 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport, d.d. 25 november 2019, van het object [ ]. Het perceel betreft een openbare weg geheel bestraat met betonklinkers. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde in verband met verkoop van de kavel.

Klaagster stelt dat verweerder met het verkorte taxatierapport een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van de van toepassing zijnde Reglementen. 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 het door verweerder opgestelde taxatierapport niet voldoet. In strijd met de regelgeving is een verkort, niet gevalideerd taxatierapport uitgebracht. Het taxatierapport is 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 kwalificatie, de beoordeling van de courantheid, de SWOT-analyse, de referentie gegevens en een onderbouwing/berekening van de marktwaarde. Ook is opmerkelijk dat de inspectiedatum circa zes weken voor de peildatum is gelegen.

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

Daarnaast heeft verweerder rapporten opgesteld van objecten die buiten zijn Kamer vallen en geen onderdeel vormen van zijn 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 het opleggen van de maatregel van berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder voert aan het op hoofdlijnen eens te zijn met de opmerkingen over de opdrachtomschrijving en over de inhoud van het rapport. Wel is hij van mening dat het niet strikt voldoen aan de regelgeving niets afdoet aan zijn deskundigheid om relatief eenvoudige taxaties uit te kunnen voeren. Verweerder is ervan overtuigd over voldoende kennis en ervaring te beschikken om de betreffende (eenvoudige) taxaties te kunnen uitvoeren, ook voor zover deze buiten zijn Kamer vallen.

Het advies om zijn kennis bij te spijkeren heeft verweerder ter harte genomen en een verbeterplan is door hem al aan klagster overgelegd. Inmiddels is hij zich zeer bewust van het belang van het voldoen aan de reglementen en van het opstellen van complete en navolgbare rapporten.

Inmiddels is verweerder gewisseld van werkgever. Zijn nieuwe werkgever heeft per brief aangegeven dat verweerder hem, voorafgaand aan zijn indiensttreding, in kennis heeft gesteld van de audit-resultaten. Verweerder is serieus ermee aan de slag gegaan en betreft ook zijn collega's hierbij. Verweerder ziet nu het belang van goed onderbouwde rapporten. De werkgever verzoekt het tuchtcollege om coudance.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 1 januari 2019.

### **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 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 verweerder in de uitoefening 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 bevoegd kennis te nemen van de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder een verkort taxatierapport heeft opgesteld. Verweerder heeft dit taxatierapport 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 het taxatierapport niet voldoet 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.

In het taxatierapport ontbreken onder meer:

- de kwalificatie;
- de beoordeling van de courantheid;
- de SWOT-analyse;
- referentie gegevens;
- onderbouwing / berekening van de marktwaarde,

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 is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – dit kan volgen. 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 het verkorte taxatierapport heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerder met het taxatierapport fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder alleen staat ingeschreven in de Kamer Wonen doch in zijn verweer voldoende heeft kunnen duidelijk maken dat hij binnen het agrarisch vastgoed uitsluitend los grasland taxeert en dat hij over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren. Mocht dat niet het geval zijn dan doet verweerder een beroep op zijn collega's.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een geregistreerd taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin hij is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie nader te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Nu verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en blijk heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de gedraging en werkt aan verbetering van zijn rapporten en het hierin mede 'scholen' van

zijn collega's - zoals ook blijkt uit de brief van zijn huidige werkgever - acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

Het tuchtcollege heeft in haar oordeel meegenomen dat het taxatierapport al in 2019 is 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 WAARSCHUWING op

Deze uitspraak is gedaan op 17 december 2021 door het tuchtcollege NRVT.