

**Dossiernummer: N211209**

**Datum: 29 april 2022**

## **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**

**A. RT**

**register taxateur**

**wonende en kantoorhoudende te [plaats]**

**verweerder**

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 9 december 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 7 februari 2022;
- de spreek aantekeningen van 18 maart 2022.

Tijdens de hoorzitting van 18 maart 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- vertegenwoordiger van klaagster digitaal;
- verweerder in persoon.

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

## 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een viertal door verweerder opgestelde taxatierapporten

- taxatierapport, d.d. 24 november 2020, [adres]. Het object betreft een tweetal bedrijfspanden met kantoor, erf en onder- en bijgelegen grond. Doel van de taxatie was het verschaffen van waarde-inzicht ten behoeve van financiering;
- taxatierapport, d.d. 14 december 2020, [adres]. Het object betreft een kantoorpand, met erf en onder- en bijgelegen grond. Doel van de taxatie was het verschaffen van waarde-inzicht ten behoeve van een (her)financiering;
- taxatierapport, d.d. 10 maart 2020, [adres]. Het object betreft een winkel voor grootschalige detailhandel, met erf en onder- en bijgelegen grond. Doel van de taxatie was het verschaffen van waarde-inzicht ten behoeve van het overbrengen van box 3 naar box 1;
- taxatierapport, d.d. 13 maart 2020, [adres]. Het object betreft een winkel voor grootschalige detailhandel, met erf en onder- en bijgelegen grond. Doel van de taxatie was het verschaffen van waarde-inzicht ten behoeve van het overbrengen van box 3 naar box 1.

Klaagster stelt dat verweerder met de taxatierapporten 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 de door verweerder opgestelde taxatierapporten niet voldoen. De rapporten zijn in strijd met de regelgeving en niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In de rapporten zijn diverse zaken niet voldoende onderbouwd danwel ontbreken deze. Het betreft onder meer de koop- en huurreferenties, het energielabel, gegevens uit de huurcontracten, verplichtingen c.q. bedingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht en de opgenomen oppervlakte (BVO/VVO).

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

Klaagster verzoekt primair het opleggen van een voorwaardelijke schorsing van drie maanden met een proeftijd van twee jaar; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

## 3. Het verweer

Verweerder is over het field-audit en desk-audit traject de mening toegedaan dat hij qua tijd en planning op onredelijke wijze door NRVT is benadeeld. Tussen de termijnen die NRVT zich permitteert en de termijnen die de taxateur krijgt zit een grote onevenwichtigheid, waardoor verweerder ernstig in zijn verdediging wordt geschaad.

Verweerder voert voorts aan dat diverse punten in de rapporten, die zien op [adres] en [adres], die in de bevindingenbrief van 12 maart door de auditoren zijn opgemerkt, niet herleidbaar zijn en niet zijn onderbouwd. Aanvullend voert verweerder aan dat punten, die zien op de rapporten C. [adres] [huisnummer] en [huisnummer] zelfs feitelijk onjuist zijn en voor een deel zelfs duiden op een gebrek aan vakkennis bij de auditoren. Samenvattend kan volgens verweerder worden geconstateerd dat hem slechts een beperkt aantal punten valt te verwijten en één en ander niet in verhouding staat tot de conclusies, die NRVT hieraan meent te kunnen verbinden.

Over de door de auditoren getrokken conclusies wordt door verweerder aangevoerd dat:

1. het hier een veel gehoorde, frustratie betreft onder taxateurs. Er wordt steeds meer gevraagd terwijl het honorarium niet evenredig meestijgt;
2. de auditors inlichtingen vragen die niet tot het taxeren behoren;
3. het in de regio noord gebruikelijk is met BVO te werken in plaats van VVO en dat dit niets te maken heeft met vakmanschap;
4. verweerder wel degelijk bekend is met het correct behandelen van de BTW in een waardering. Dit wordt zelfs door hem uiteengezet in zijn e-mail met commentaar;
5. verweerder de conclusie van auditoren niet kan volgen voor zover deze stellen dat verweerder van de veronderstelling uitgaat dat hij zijn rapporten opstelt voor andere taxateurs in plaats van voor willekeurige derden.

Kortom de door auditoren aangevoerde argumenten alsmede de daaraan verbonden conclusies waarop het klaagschrift is gebaseerd zijn hiermee voldoende onderbouwd weerlegd, aldus verweerder.

Verweerder wil hieraan nog toevoegen dat hij de na de field audit gedane aanbevelingen onderschrijft en hiermee aan de slag is gegaan en ook daarmee zal doorgaan om ervoor te zorgen dat zijn rapporten voldoen aan de NRVT regels.

Verweerder is van mening dat de klachten van NRVT ongegrond dienen te worden verklaard en voor zover deze gegrond worden verklaard een sanctiemaatregel op te leggen die in positieve zin bijdraagt aan de reeds door verweerder ingeslagen weg tot verbetering.

#### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2019;
- het Subreglement Groot Zakelijk Vastgoed van 21 juni 2018;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 21 juni 2018.

#### **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 klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het verrichten 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 taxatierapporten heeft opgesteld, die niet naar behoren zijn 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.

In de taxatierapporten ontbreekt de onderbouwing en/of behandeling van onder meer:

- de koop- en huurreferenties;
- het energielabel;
- gegevens uit de huurcontracten;
- verplichtingen c.q. bedingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht;
- de opgenomen oppervlakte (BVO/VVO);

waardoor essentiële informatie ontbreekt. Tevens is sprake van diverse kleine omissies en slordigheden. 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. 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 deze taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapport fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Ondanks dat het tuchtcollege wel enige verbetering ziet, zijn de rapporten van verweerder onder de maat. Nu verweerder de ernst en de omvang van de fouten en onvolkomenheden in zijn rapporten onderschat en de aard en de ernst van de gedraging alsmede de gemaakte overtredingen structureel lijken te zijn - het betreft hier een viertal recente rapporten - acht het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing met een proeftijd van twee jaar een passende maatregel. In zijn overwegingen heeft het tuchtcollege meegenomen dat specifiek ten aanzien van GZV-objecten andere vereisten (art 16 Subreglement) gelden dan voor 'gewoon' bedrijfsvastgoed, omdat deze taxaties op basis van hun omvang en complexiteit een grotere impact op het maatschappelijk en economisch verkeer hebben. Juist die omvang en complexiteit vereisen een verdergaande vakbekwaamheid van de taxateur, die uit het taxatierapport dient te blijken, hetgeen hier niet het geval is.

Tot slot verwijst het tuchtcollege in dit kader korthedshalve naar zijn beslissing inzake N211236. In die zaak heeft het tuchtcollege uiteengezet wanneer naar zijn oordeel sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag bij de uitvoering van audits in het kader van het door NRVT vormgegeven Doorlopend Toezicht.

## 6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van VOORWAARDELIJKE SCHORSING op voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, met dien verstande dat de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd aan beklaagde een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die ziet op een gedraging dan wel een nalaten van na de datum van onderhavige uitspraak.

Deze uitspraak is gedaan op 29 april 2022 door het tuchtcollege NRVT.