

**Dossiernummer: N211231**

**Datum: 1 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**

**verweerder**

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 december 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 januari 2022;
- instemming met schriftelijke afhandeling van 1 februari 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### **2. De klacht**

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten. De klacht is geformuleerd na afloop van een field audit in het kader van het Doorlopend Toezicht van NRVT.

Het betreft:

- een taxatierapport, d.d. 28 november 2019, [adres]. Het object betreft een bedrijfsruimte die is bestemd voor transformatie naar hotel. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van verkoopdoeleinden;
- een taxatierapport, d.d. 3 juli 2019, [adres]. Het object betreft een bedrijfsruimte met kantoor en parkeerplaatsen. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van financieringsdoeleinden;

Klaagster stelt dat verweerder met de opgestelde 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. In strijd met de regelgeving zijn taxatierapporten uitgebracht. De rapporten 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 marktwaarde zonder het bijzondere uitgangspunt, de referentietransacties, de huurreferenties, analyse van de koopreferenties en de onderbouwing van het rekenmodel.

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 een berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder kan zich vinden in de genoemde punten voor zover deze inzichtelijker moeten zijn. Hoewel verweerder inhoudelijk achter de taxatie staat is de onderbouwing voor verbetering vatbaar.

Over de opmerkingen van de auditors inzake zijn vakbekwaamheid merkt verweerder op dat bij alle ontwikkel-taxaties een zes ogen principe wordt gehanteerd. Het is verweerder duidelijk dat hij dit punt verder moet uitwerken in zijn rapporten.

De opmerking van de auditors over de beroepsaansprakelijkheidsverzekering is door verweerder weerlegd in zijn emailbericht van 3 maart 2021.

Verweerder meende altijd zorgvuldige en transparante rapporten te maken en niet klachtwaardig te handelen maar is zich door de audit ervan bewust geworden nog kritischer op dat punt te moeten zijn. De audit heeft bij verweerder tot meer inzicht en bewustwording geleid. Het Doorlopend Toezicht werpt zijn vruchten af en leidt tot verdere professionalisering, aldus verweerder.

Verweerder hoopt dat hij zijn standpunt voldoende heeft onderbouwd en dat het tuchtcollege tot een rechtvaardige uitspraak komt en geen maatregel wordt opgelegd.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2019;
- het Subreglement Groot Zakelijk Vastgoed van 21 juni 2018
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 juli 2020, vervangen per 1 januari 2021.

### **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 Kamers Wonen en Bedrijfsvastgoed 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. Klagster is derhalve 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 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 verweerder niet naar behoren heeft 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 ontbreken onder meer:

- de marktwaarde zonder het bijzondere uitgangspunt;
- de analyse van de referentietransacties;
- de huurreferenties;
- de analyse van de koopreferenties;
- de onderbouwing van het rekenmodel;

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 klagster volgen in de aangevoerde klachten. Met het uitbrengen van de onderhavige taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten 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 en Bedrijfsmatig Vastgoed doch in zijn verweer onvoldoende heeft kunnen duidelijk maken dat hij binnen het groot zakelijk vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren.

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 vakbekwaamheid bezit. Het enkele feit dat de taxateur in geval van GZV-opdrachten gebruik maakt van een 'zes-ogen' principe, waarbij ook een GZV-geregistreerd taxateur meekijkt, doet daar niet aan af. De competentie van de taxateur zelf dient voldoende te zijn om een GZV-opdracht aan te nemen.

Gezien de inhoud van de klacht, zoals omschreven in de conclusie van het audit-rapport en het feit dat verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en daarnaast heeft blijk gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de gedraging, acht het tuchtcollege een gegrondverklaring met oplegging van de maatregel van waarschuwing passend.

Tot slot verwijst het tuchtcollege in dit verband 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 vorm gegeven Doorlopend Toezicht.

## **6. Beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt op de maatregel van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 1 april 2022 door het tuchtcollege NRVT.