

**Dossiernummer: N211236**

**Datum: 25 maart 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**

**B RT**

**register taxateur**

**kantoorhoudende te [plaats]**

**verweerder**

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 december 2021, met zeven bijlagen;
- het verweerschrift van 18 januari 2022;

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### **2. De klacht**

In het kader van doorlopend toezicht heeft in november 2020 een deskaudit plaatsgevonden, gevolgd door een online fieldaudit op 14 januari 2021, waarbij een drietal taxatierapporten is beoordeeld. Het concept auditrapport is op 17 januari 2021 aan verweerder toegestuurd met het verzoek hierop te reageren. Van deze mogelijkheid heeft verweerder geen gebruik gemaakt.

NRVT heeft vervolgens een klacht ingediend met betrekking tot de door verweerder opgestelde taxatierapporten. Het rapport d.d. 26 mei 2020 betreft een woning. De auditor merkt op dat de waardepeildatum afwijkt van de inspectiedatum. De plausibiliteitsverklaring ontbreekt; verweerder verklaart dat geen sprake is van asbest, terwijl in de eigendomsakte is aangegeven dat er een asbestverdenking is. De taxateur weet dat deze zaken zijn vervangen door de huidige eigenaar maar

staat niet toegelicht in het rapport. Ook ontbreekt een uitleg hoe de waardering tot stand is gekomen en is de vertaling van de referenties naar de te taxeren woning onduidelijk.

Het tweede rapport van 21 april 2020 betreft de waardering van een woning met praktijkruimte voor fiscale doeleinden. De waardepeildatum betreft het moment van het stoppen met de activiteiten. Dit wordt in het rapport niet goed vermeld. Er worden funderingsproblemen genoemd, maar niet wat daarmee is gebeurd. Verweerder weet dit wel, maar heeft dat niet opgenomen in het rapport. De waarde van de praktijkruimte – een voormalige garage – is op geen enkele wijze onderbouwd; er zijn geen referenties opgenomen en de plausibiliteitsverklaring ontbreekt.

Het derde rapport van 15 april 2020 betreft een opslagunit in een bedrijfsverzamelgebouw. Het normblad wordt niet gehanteerd, maar wel bijgevoegd. De opdracht ontbreekt alsmede de plausibiliteitsverklaring. Er wordt een markthuur genoemd maar niet onderbouwd met referenties. Er is geen BAR/NAR-waardering toegepast; het is een eenvoudige waardevaststelling.

Tijdens de audit heeft verweerder aangegeven dat geen bedrijfsmatige taxaties meer worden uitgevoerd.

NRVT stelt dat bij alle rapporten sprake is van een professionele taxatiedienst, zodat de rapporten aan alle vereisten dienen te voldoen. De onderzochte rapporten voldoen niet aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie omdat essentiële informatie ontbreekt. Hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en onnavolgbaar.

NRVT verzoekt het tuchtcollege de klacht gegrond te verklaren; verweerder primair een berisping op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder wil benadrukken dat het audit onderzoek hem positief heeft verrast, maar dat de digitale verbinding niet positief is overgekomen. Verweerder heeft niet op het concept auditrapport gereageerd omdat de kritiek hem had geraakt. Hij heeft besloten geen bedrijfsmatige rapporten meer op te stellen.

Verweerder reageert ten aanzien van:

- het eerste rapport:

bij de opmerking over de plausibiliteit meende hij dat hij alle soorten onroerend goed mocht taxeren en te goeder trouw heeft gehandeld. Hij erkent zijn fout. De financiering liep echter bij een Duitse bank, waarbij geldt dat de waardepeildatum gelijk dient te zijn aan de datum van de geldlening. Het asbest was al verwijderd op de opnamedatum, zodat hij geen asbest heeft gezien. Referenties zijn volgens verweerder moeilijk te vinden in landelijke gebieden, maar de gebruikte referenties liggen in de nabijheid en zijn soortgelijk;

- het tweede rapport:

het gaat om een vrijstaande woning met een aangebouwde garage als praktijkruimte, waarbij in overleg met de fiscus de waarde van de praktijkruimte is bepaald als zijnde een dubbele garage. Verweerder erkent dat op deze wijze de marktwaarde vaststellen niet conform de regels is. De vierkante meterprijs is echter gelijkwaardig aan de marktwaarde. Dit is niet opgenomen in het rapport omdat de fiscus al akkoord was met de getaxeerde waarde;

- het derde rapport:

verweerder meende vanwege verkoop van soortgelijke hallen een goed beeld te hebben van de marktwaarde, die is bevestigd bij de latere verkoop. Verweerder zegt dat de marktwaarde niet altijd gemakkelijk is te onderbouwen in landelijke gebieden.

Tevens deelt verweerder mee dat zijn werkwijze is aangepast aan de nieuwe richtlijnen en hij zijn uiterste best zal doen om toegankelijke en goed gedocumenteerde rapporten te maken.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamer 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2020;
- 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 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

Ten aanzien van het geconstateerde overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het college stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld die niet naar behoren zijn ingericht en summier gemotiveerd, waardoor essentiële gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd. 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 oordeelt dat in de onderhavige kwestie geen sprake is van het ontbreken van enkele gegevens, die kunnen worden gekwalificeerd als louter slordigheden. De klachtonderdelen bevatten inhoudelijke kritiek op de wijze waarop de waardering tot stand is gekomen. Het tuchtcollege weegt hierbij mee dat verweerder niet heeft gereageerd op de conclusies zoals neergelegd in het concept auditrapport. Pas in het verweerschrift erkent verweerder dat sprake is geweest van tekortkomingen.

Het tuchtcollege kan klaagster volgen in de aangevoerde klachten nu deze klachten meer omvatten dan een enkel in de audit rapportage geconstateerde tekortkoming. Een audit dient immers primair om als leermaatregel een verbetering in de praktijkvoering van de taxateur te bewerkstelligen. Een enkele tekortkoming, geconstateerd in een audit, is op zichzelf dus onvoldoende voor een tuchtrechtelijke maatregel tenzij deze tekortkoming een zodanige ernst en omvang heeft dat sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag. Met het uitbrengen van deze taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het RGB, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Nu verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en blijkt heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de gedraging en heeft aangegeven niet meer buiten zijn Kamer te taxeren, acht het tuchtcollege een gegrondverklaring met oplegging van een berisping een passende maatregel.

## **6. Beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt aan verweerder de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 25 maart 2022 door het tuchtcollege NRVT.