

**Dossiernummer: N22426**

**Datum: 2 december 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**

**klager**

**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 juni 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 augustus, met bijlagen;
- de spreekantekeningen van 11 november 2022;
- de zittingsantekeningen van 11 november 2022

Tijdens de hoorzitting van 11 november 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de vertegenwoordiger van klager, in persoon;
- verweerder, zijn echtgenote, B., alsmede gemachtigde C., allen in persoon.

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

## 2. De klacht

In het kader van het kwaliteitsonderzoek heeft klager rapporten van verweerder ontvangen. Klager heeft de rapporten met betrekking tot deze objecten bestudeerd en heeft haar bevindingen bij brief van 11 november 2020 medegedeeld aan verweerder. Hierop is door verweerder gereageerd bij brief van 25 november 2020, waarop klager heeft gereageerd per brief van 14 januari 2021. Hierop volgend heeft de Commissie Toezicht besloten dat de zorgvuldigheid eiste dat deze rapporten ook in het kader van een field audit met verweerder zouden worden besproken. Deze audit heeft plaatsgevonden op 11 oktober 2021, waarbij ook een drietal gevalideerde woningtaxaties is besproken, welke rapporten in deze klaagschriftprocedure verder niet ter discussie staan. Op 26 november 2021 is verweerder gemeld dat het concept-auditrapport was te raadplegen in het Doorlopend Toezicht softwareplatform (Smile). Verweerder heeft hierop gereageerd bij mail-bericht van 10 december 2021.

De klacht ziet op een vijftal door verweerder opgestelde taxatierapporten, met name op het rapport van het object Bloemendalerpolder.

- Taxatierapport, d.d. 28 mei 2019, [adres]. Het object betreft [plaats]. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde in het economisch verkeer ten behoeve van een onteigeningsprocedure.
- Taxatierapport, d.d. 20 februari 2019, resp. 16 mei 2019, [ adres]. Het object betreft een maisonnette, gelegen op de eerste, tweede en derde woonlaag. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde in het economisch verkeer, respectievelijk het bepalen van de marktwaarde ten behoeve van het bepalen van de prijs bij terugkoop.
- Taxatierapport, d.d. 18 februari 2020, [adressen]. Het object betreft een zolderetage. Doel van de taxatie was het vaststellen van de huidige taxatiewaarde in verband met mogelijke verkoop zolderetages 245 -291.
- Taxatierapport, d.d. 27 september 2019, [adres]. Het object betreft een winkel/woonhuis met ondergrond, guesthouse, erf, tuin en verdere aanhorigheden. Doel van de taxatie was het aanvragen van een financiering bij een kredietverstrekende instelling.
- Taxatierapport, d.d. 8 oktober 2019, [adres]. Het object betreft een woonboerderij met schuren, hooiberg, wagenshuur, betonnen silo ondergrondse gierkelder, ondergrond, erf, tuin, weiland en verder aanbehoren. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de waarde voor een aankoopbeslissing.

Klager stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft geleverd in de zin van de van toepassing zijnde reglementen. Bij het leveren van een PTD is het van essentieel belang dat de opdrachtgever en (eventuele) derden, die daar belang bij hebben, kunnen volgen op welke wijze de register taxateur tot zijn waardebepaling is gekomen. Het taxatierapport dient inzichtelijk en navolgbaar te zijn. Uitsluitend dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Uit de auditrapporten blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt, zoals referenties, een plausibiliteitstoets, rekenmodel en privaats- en publiekrechtelijke aspecten. Ook worden bijzondere uitgangspunten niet goed toegepast. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant.

Daarnaast heeft verweerder een rapport opgesteld van een object dat onder het Grootzakelijk Vastgoed (GZV) valt, terwijl hij daarvoor geen aantekening heeft en dat geen onderdeel uitmaakt van zijn expertise. Bovendien stelt verweerder nog steeds waardeverklaringen op terwijl deze vanaf 2016 al niet meer zijn toegestaan en heeft verweerder in meerdere rapporten een onjuist waardebegrip gehanteerd. Ook zijn de rapporten onvolledig, waarbij verweerder, gelet op de inhoud van de taxatierapporten, er blijk van geeft niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Bij het rapport [adres] is sprake van eerdere betrokkenheid van verweerder dat niet is vermeld in het rapport, waarmee verweerder in strijd met de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid heeft gehandeld.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, de (potentiële) gevolgen van de overtredingen, de structurele aard van de overtredingen en dat verweerder wist, c.q. behoorde te weten dat zijn handelen c.q. nalaten het beroep van taxateur in diskrediet zou kunnen brengen verzoekt klager primair een ontzetting op te leggen en de termijn te bepalen waarbinnen beklagde niet opnieuw in het Register kan worden ingeschreven; subsidiair een volgens het Tuchtcollege passende maatregel op te leggen.

### 3. Het verweer

Verweerder voert aan dat het klaagschrift op diverse punten onjuistheden bevat, zowel in het klaagschrift als in het auditrapport is gewerkt met doelredeneringen. Ten onrechte worden waarderings gekwalificeerd als een PTD, welke onder de huidige regelgeving zouden kwalificeren als specifiek overeengekomen werkzaamheid (SOW).

Verweerder heeft direct - al na de eerste deskaudit - aangegeven doordrongen te zijn van het feit dat zijn waardeverslagen niet conform de NRVT-regelgeving zijn en de gemaakte opmerkingen ter harte te zullen nemen. Verweerder heeft vanaf dat moment een verbeteringstraject ingezet, zijn bedrijfsprocessen aangepast en zijn werkzaamheden beperkt tot taxaties van wonen en kleinschalig bedrijfsvastgoed. Ook is verweerder lid geworden van [brancheorganisatie] dat een extra kwaliteitsimpuls oplevert. Dat hieraan door klager volledig voorbij wordt gegaan vindt verweerder dan ook onbegrijpelijk.

Daarnaast dateren de beoordeelde rapporten bijna allen uit eind 2019 begin 2020; nadien is door klager niet meer inhoudelijk naar het werk van verweerder gekeken. Door klager wordt volledig voorbij gegaan aan wat verweerder ontlast. Slechts die rapporten zijn in de procedure gebracht waarop wat valt aan te merken en zelfs dat blijkt niet in alle gevallen juist. Ook hetgeen verweerder ontlast had dienen te worden meegenomen.

Verweerder is voor 90% omzetafhankelijk van zijn taxatie-portefeuille en daarmee heeft een ontzetting verregaande consequenties voor hem. Wanneer klager een taxateur voordraagt voor ontzetting dient klager met harde en goed onderbouwde bewijzen te komen. Dit ontbreekt in het klaagschrift.

Verweerder verzoekt het Tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren en waar verweerder in het verleden in strijd met de reglementen waardeverslagen heeft opgesteld bij het opleggen van de sanctie rekening te houden met de stand der techniek en regelgeving van eind 2019 / begin 2020.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018 (taxaties 1, 2 en 4);
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019 (taxaties 3 en 5);
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 (taxaties 1, 2 en 4);
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (taxaties 3 en 5);
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019 (taxaties 2, 3 en 5);
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2019 (taxaties 1 en 4);
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 21 juni 2018 (taxatie 1);
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 juli 2020.

### 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 en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is klager ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren 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 essentiële gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur vastgestelde 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 leveren en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen.

In de taxatierapporten ontbreekt de onderbouwing en/of behandeling van onder meer referenties, een plausibiliteitstoets, rekenmodel, privaat- en publiekrechtelijke aspecten. Ook worden bijzondere uitgangspunten niet zorgvuldig benoemd en als zodanig toegepast.

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de vastgestelde waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder 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.

Alleen aan een taxatierapport, dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dat dus met de nodige zorgvuldigheid en op een transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder 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 bekwaamheid bezit. Specifiek ten aanzien van GZV-objecten gelden andere vereisten dan voor 'gewoon' bedrijfstvastgoed, 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. Dat ontbreekt hier.

De klacht van NRVT met betrekking tot het niet tweemaal mogen uitbrengen van een taxatierapport voor hetzelfde object zonder dit te vermelden in het rapport acht het Tuchtcollege gegrond. Op basis van de erkenning en toelichting door verweerder van de gang van zaken rond dit feit heeft het Tuchtcollege echter niet kunnen vaststellen dat hierbij sprake was van handelen in strijd met de objectiviteit en onafhankelijkheid.

Het niet voldoen aan de regelgeving van NRVT, met name de beginselen van zorgvuldigheid, transparantie, vakbekwaamheid en professioneel gedrag, maakt dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen.

Ondanks dat verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en maatregelen heeft genomen om in de toekomst vergelijkbare fouten te voorkomen, acht het Tuchtcollege gezien de aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen een gegrondverklaring van de klacht met oplegging van de maatregel van voorwaardelijke schorsing, passend.

In zijn overwegingen heeft het Tuchtcollege – nu de onderhavige rapporten reeds in 2019 / begin 2020 zijn opgesteld - meegenomen dat recht wordt gedaan aan beide partijen. Verweerder heeft de

gelegenheid de verbetering van de kwaliteit van zijn bedrijfsvoering en de door hem uitgevoerde taxaties aan te tonen en klager heeft de mogelijkheid om op redelijke termijn opnieuw een audit uit te voeren om de door verweerder in gang gezette kwaliteitsverbetering te monitoren en – bij gebreke hiervan – deze nieuwe rapporten voor te leggen aan het Tuchtcollege.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van twee maanden met een proeftijd van twee jaar waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die ziet op een gedraging danwel nalaten van beklagde van na de datum van onderhavige uitspraak.

Deze uitspraak is gedaan op 2 december 2022 door het Tuchtcollege NRVT.