

**Dossiernummer: N22431**

**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 te**

**verweerder**

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 juli 2022, met bijlagen;
- de reactie van verweerder op het verzoek tot verweer van 22 juli, 30 augustus en 7 oktober 2022
- bewijs van registratie NRVT 2021 B.

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:

- vertegenwoordiger van klager, in persoon;
- 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**

In het kader van doorlopend toezicht heeft op 4 maart 2021 een field auditgesprek plaatsgevonden, waarbij een tweetal taxatierapporten is beoordeeld. De field audit was een vervolg op een deskaudit in januari 2021, waarbij was geconstateerd dat de genoemde rapporten een nadere toelichting behoeften. Het concept auditrapport is op 19 april 2021 aan verweerder toegestuurd met het verzoek hierop te reageren. Van deze mogelijkheid heeft verweerder geen gebruik gemaakt.

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 11 december 2020, [adres]. Het object betreft een op een grootschalig bedrijventerrein gelegen appartement op de begane grond en eerste verdieping. Doel van de taxatie was een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed;
- Taxatierapport, d.d. 21 juli 2020, [adres]. Het object betreft een pand met erf en ondergrond en verder toebehoren; momenteel verhuurd aan restaurant [naam] op de begane grond en hotel [naam] op de verdiepingen. Doel van de taxatie was een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed.

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 of onjuist is vermeld. Bij de taxatie van [adres] ontbreekt de toelichting op de referenties. Bij de taxatie van [adres] – een object in gebruik als hotel – is de marktvisie ontoereikend, ontbreken referenties en wordt geen toelichting gegeven op de daadwerkelijke exploitatieresultaten. Hierdoor zijn de berekeningen en de 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 valt, terwijl hij daarvoor geen aantekening heeft en dat geen onderdeel uitmaakt van zijn expertise. Het rapport is onvolledig, waarbij verweerder, gelet op de inhoud van het taxatierapport, er blijk van geeft niet over de voor deze taxaties vereiste vakkundigheid te beschikken.

Klager verzoekt primair het opleggen van een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar; subsidiair een volgens het Tuchcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder heeft aangegeven geen verweer te zullen voeren.

Ter zitting heeft verweerder toegelicht niet op het audit-rapport te hebben gereageerd omdat hij in de veronderstelling was dat na zes maanden een nieuwe audit zou plaatsvinden waarbij naar de verbeterpunten zou worden gekeken. Een verweer heeft verweerder niet geschreven vanwege persoonlijke omstandigheden.

Verweerder erkent dat in de rapporten sprake is van een aantal slordigheden en verschrijvingen en dat het beter had gekund. Verweerder heeft lering getrokken uit de audit en zal hier bij toekomstige taxaties rekening mee houden.

Verweerder is het expliciet er niet mee eens dat hij onvoldoende deskundig zou zijn, zoals door klager is gesteld. Hij is door de opdrachtgever juist benaderd vanwege zijn kennis van de markt en de locatie. Oorspronkelijk was het de bedoeling een taxatie uit te brengen voor de situatie waarbij het complex zou worden verbouwd tot appartementen. Dit is echter later gewijzigd.

Verweerder voert aan dat de plausibiliteitsverklaring niet is getekend door een taxateur, die uitsluitend in de Kamer Wonen was ingeschreven en legt hiervoor een bewijs van inschrijving NRVT 2021 over.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsvastgoed van 1 januari 2020;
- het Subreglement Grootzakelijk 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 klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende; de klacht is derhalve ontvankelijk.

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 verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen.

In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie of is informatie onjuist vermeld. Bij de taxatie van [adres] ontbreekt de toelichting op de referenties. Bij de taxatie van [adres] – een object in gebruik als hotel – is de marktvisie ontoereikend, ontbreken referenties en wordt geen toelichting gegeven op de daadwerkelijke exploitatieresultaten. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte 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 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 stelt vast dat verweerder staat ingeschreven in de Kamer 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' bedrijfsvastgoed, gezien het feit dat 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 ontbreekt.

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.

Wellicht ten overvloede wijst het Tuchtcollege erop dat als de taxateur in kwestie weinig of geen taxaties uitvoert welke vergelijkbaar zijn met het object uit een nieuw te aanvaarden opdracht en de

kwaliteit niet meer kan worden gegarandeerd omdat sprake is van te weinig kennis, kunde en ervaring, het de taxateur in overweging wordt gegeven helemaal géén taxaties meer uit te voeren.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen, de impact op de samenleving en doordat is gebleken dat verweerder de ernst van de gemaakte fouten bagatelliseert, acht het Tuchtcollege de klacht gegrond en legt de maatregel van berisping op met een boete.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op alsmede een BOETE van € 1.500,-

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