

Dossiernummer: N22433

Datum: 11 januari 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

**Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

**B,**

register taxateur,

wonende te [plaats],

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;
- het verweerschrift van 21 juli 2022;

Tijdens de hoorzitting van 14 december 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,
- verweerder (ook: de taxateur).

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

### 2. De klacht

Klager stelt dat uit een field audit is gebleken dat verweerder zich bij het opstellen van vier beoordeelde rapporten en één intern advies, alle betrekking hebbend op bedrijfsmatig vastgoed, niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Verweerder heeft verkorte rapporten opgesteld, waarin essentiële informatie ontbreekt. Zo is er geen plausibiliteitsverklaring toegevoegd en ontbreken de uitgangspunten, referenties en de SWOT-analyse. Voorts zijn diverse zaken onvoldoende uitgewerkt. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en voor een derde niet te volgen. De taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht. Ook het interne advies voldoet niet aan de eisen die NRVT aan een intern advies stelt, omdat daarin niet duidelijk staat dat het om een intern advies (specifiek overeengekomen werkzaamheden) gaat en niet om een professionele taxatiedienst .

Nu de taxatierapporten en het interne advies in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, kan daaraan ten onrechte vertrouwen worden ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit kan worden gegaan dat de rapporten (en het advies) voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor de opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Klager heeft aanvankelijk verzocht op te leggen de maatregel van schorsing van vier maanden, waarvan drie voorwaardelijk met een proeftijd van twee jaar dan wel een door het tuchtcollege in goede justitie vast te stellen maatregel. Bij e-mail van 6 december 2022 heeft klager, gelet op de uitschrijving van verweerder uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, verzocht om in plaats van de (voorwaardelijke) schorsing, de maatregel van berisping op te leggen dan wel een door het tuchtcollege in goede justitie vast te stellen maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder voert aan dat de rapporten 'verkorte rapporten' en een door opdrachtgever gevraagde opbrengstcalculatie betreffen, opgesteld in de periode 2018, 2019 en 2020. Er zijn in deze periode geen andere 'verkorte rapporten' uitgebracht en op basis van de input en leerzaamheid van de audit zullen dergelijke rapporten ook niet meer worden uitgebracht.

### **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 en van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 21 juni 2018 en van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018 en van 12 december 2019;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT van 15 juni 2017;
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2019;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;

### **5. De beoordeling**

#### Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen 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 dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen geregistreerd stond 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. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege heeft, in navolging van klager en gelet op het auditrapport, geconstateerd dat de vier taxatierapporten en het interne advies op onderdelen niet aan de regelgeving van NRVT voldoen. Omdat sprake is van verkorte rapporten is relevante informatie niet of onvoldoende in de taxatierapporten of in bijlagen opgenomen, Zo ontbreken bij de vier rapporten de plausibiliteitsverklaringen, de uitgangspunten, referenties, SWOT-analyse en de kadastrale recherche. Informatie met betrekking tot bestemming, milieusituatie, onderhoudstoestand, bereikbaarheid,

schattingsonderzoek ontbreekt of is dermate onvoldoende uitgewerkt dat deze niet als aanwezig kan worden beschouwd. Bij twee rapporten ontbreken ook de rekenbladen. Hierdoor is niet controleerbaar hoe verweerder tot de bepaling van de waarde is gekomen. In het interne advies staat niet dat het om specifiek overeengekomen werkzaamheden gaat en dat het advies niet aan te merken is als professionele taxatiedienst waaraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

De taxatierapporten en het interne advies zijn, gelet op het bovenstaande, op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze tot stand gekomen. De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel neemt het tuchtcollege het volgende in aanmerking.

Het kwaliteitsonderzoek is begonnen op 29 juni 2020, met het opvragen van de rapporten ten behoeve van de desk audit. Vervolgens heeft klager op 8 april 2021, ruim 9 maanden later, zonder toelichting, aan verweerder meegedeeld dat er een vervolgonderzoek zou komen. De field audit heeft plaatsgevonden op 26 mei 2021 en vervolgens heeft het meer dan een jaar geduurd voordat de klacht werd ingediend (op 20 juli 2022). De periode tussen het eerste onderzoek en de indiening van de klacht bedraagt uiteindelijk meer dan 2 jaar en is daarmee onredelijk lang. Daarbij ziet de klacht ook op rapporten uit 2018 (inmiddels 4 jaar oud), 2019 (inmiddels drie jaar oud) en 2020 (2 jaar oud).

Verweerder heeft al in mei 2021 erkend dat hij in strijd heeft gehandeld met de regelgeving van NRVT en heeft, blijkens zijn verweerschrift, ingezien dat het opstellen van verkorte rapporten niet kan bij de uitoefening van een professionele taxatiedienst. Blijkens het auditrapport voldoen de rapporten verder op een groot aantal onderdelen ruimschoots aan de daaraan te stellen eisen (zoals vakbekwaamheid, integriteit, onafhankelijkheid, professioneel gedrag, objectiviteit, betrouwbaarheid, kennis van de regelgeving en van rekenmethodieken). Niet gebleken is tot slot dat verweerder zich na de field audit in mei 2021 wederom schuldig heeft gemaakt aan schending van de regelgeving van NRVT.

Gelet op het bovenstaande zal het tuchtcollege de maatregel van waarschuwing opleggen.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 11 januari 2023 door het Tuchtcollege NRVT.