

Dossiernummer: N22450

Datum: 11 januari 2023

## 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

B RT

register taxateur

kantoorhoudend te [plaats]

verweerder

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 augustus 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van de taxateur van 27 september 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In het kader van (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager in 2019 een gesprek met verweerder gevoerd bij gelegenheid van een field audit. Vanwege de uitkomsten van deze field audit, heeft in 2021 een desk audit plaatsgevonden. De conclusie van de desk audit luidde dat in de beoordeelde taxatierapporten van verweerder onvoldoende opvolging is gegeven aan de opmerkingen uit de fieldaudit. Met name ten aanzien van het opnemen van referenties en het analyseren van de referenties. Bij brief van 24 november 2021 is dit aan verweerder medegedeeld, en heeft hij gelegenheid gekregen hierop te reageren. Hiervan heeft verweerder geen gebruik gemaakt.

Bij brief van 28 februari 2022 heeft klager aan verweerder meegedeeld dat vanwege de bevindingen van de heraudit een klacht bij het Tuchtcollege NRVT zal worden ingediend.

De klacht ziet op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten:

- Taxatierapport van [adres 1] d.d. 13 maart 2021. Het object betreft een winkelpand. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van hypothecaire financiering.
- Taxatierapport van [adres 2] d.d. 2 juni 2020. Het object betreft een bouwkaavel. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen het verkrijgen van hypothecaire financiering.

Klager stelt dat verweerder in het eerstgenoemde rapport de referentieanalyse onvoldoende heeft uitgewerkt. In de meeste gevallen is de toelichting op de referenties beperkt tot slechts één regel tekst. Dat is onvoldoende informatie om de relatie met het getaxeerde te duiden. Bij de huurreferenties ontbreken de ingangsdata van de huurovereenkomsten.

In het tweede rapport ontbreken de referenties. De prijs per m<sup>2</sup>, zoals vermeld bij onderdeel N., is niet onderbouwd. Hierdoor is niet navolgbaar hoe de getaxeerde marktwaarde tot stand is gekomen.

Uit de heraudit blijkt dat onvoldoende opvolging is gegeven ten aanzien van het opnemen van referenties en het analyseren van referenties. In de herbeoordeling voldoen de taxatierapporten daarom wederom niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Verweerder is in de gelegenheid gesteld op het rapport van de heraudit te reageren, maar heeft daar geen gebruik van gemaakt.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair verweerder een berisping op te leggen alsmede een boete van € 1.000; subsidiair een volgens het Tuchtcollege passende maatregel op te leggen.

Klager verzocht primair om het opleggen van een berisping en een boete. Nadat klager zich heeft uitgeschreven als register taxateur uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, heeft klager het verzoek gewijzigd en verzocht om het opleggen van een berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder verzoekt primair de klacht niet-ontvankelijk te verklaren. Verweerder licht toe dat het eind 2021 fysiek niet goed met hem ging, waarna hartproblemen werden geconstateerd, gevolgd door een langdurige ziekenhuisopname en zware operatie. Daarom heeft hij geen prioriteit gegeven aan het reageren op de brief van 24 november 2021. Uit de heraudit heeft verweerder lering getrokken. Verweerder heeft besloten de stoppen met bedrijfstaxaties en heeft zich laten uitschrijven uit de betreffende kamer. Daarom heeft NRVT geen belang meer bij inhoudelijke behandeling van de klacht.

Subsidiair verzoekt verweerder de klacht ongegrond te verklaren.

Verweerder licht toe dat bij het eerste in de heraudit beoordeelde rapport sprake was van een bijzondere juridische vorm, namelijk een coöperatie. Daardoor waren er beperkt referenties beschikbaar. De ingangsdata van de huurreferenties waren wel beschikbaar, maar doordat er iets misging bij de invoer, zijn deze niet in het rapport terecht gekomen. Een slordigheid die door verweerder wordt betreurd.

Bij het tweede rapport ging het om een bouwkaavel gelegen in een natuurpark, getaxeerd is de waarde van een appartementsrecht op een eigen perceel grond. Omdat de prijzen van aangeboden kavels in een nieuwbouwplan niet een-op-een toegepast konden worden voor de kavelprijs van dit perceel zijn de bestaande m<sup>2</sup>-prijzen van kavels in de nieuwbouwwijken in de gemeente geanalyseerd en is een gemiddelde genomen van de voorhanden zijnde kavel prijzen in nieuwbouwwijken. Verweerder voegt bij het verweer een nadere onderbouwing bij ter verduidelijking van de waarde vaststelling.

Verweerder erkent dat het beter was geweest een toelichtende tekst toe te voegen in het taxatierapport. Hij voegt eraan toe dat hij de afgelopen jaren vrijwel geen taxaties heeft uitgevoerd van losse bouwkavels en er achter kwam dat deze niet gevalideerd worden door het validatie-instituut, tenzij er een bestek en bouwtekeningen worden toegevoegd. Deze werkwijze zal door hem voortaan worden gevolgd.

Verweerder denkt niet dat er vergaande gevolgen voor partijen uit gevolgd zijn omdat de onderbouwing te kort of niet duidelijk was. Het was wel slordig, waarvoor hij excuses aanbiedt. Hij wijst erop dat het uitgangspunt van een (her)audit is om waar nodig een leerproces in gang te zetten. Hij heeft uit de heraudit voldoende lering getrokken. Hij zou graag zien dat NRVT nogmaals een steekproef neemt. Niet elke fout of slordigheid levert een tuchtrechtelijk verwijt op. De sanctie dient volgens verweerder geen enkel doel omdat hij stopt met het uitvoeren van bedrijfntaxaties.

#### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 2020 en 2021;
- het Reglement Doorlopend Toezicht 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 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 stelling van verweerder dat NRVT geen belang meer heeft bij de klacht, kan niet worden gevolgd nu verweerder ingeschreven was ten tijde van de taxaties.

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 heeft begrip voor de omstandigheid dat verweerder te maken heeft (gehad) met gezondheidsproblemen. Dat hij niet gereageerd heeft op de brief na de heraudit wordt hem niet kwalijk genomen. De beoordeling van het tuchtcollege richt zich op hetgeen is opgenomen in het klaagschrift, waarop verweerder heeft kunnen reageren. Dat heeft verweerder in het verweerschrift ook gedaan.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld, waarbij essentiële informatie ontbrak.

Zo is bij het eerste taxatierapport de toelichting op de referenties onvoldoende uitgewerkt en is er onvoldoende informatie om de relatie met het getaxeerde te duiden. Bij de huurreferenties ontbreken de ingangsdata.

Dat het hier gaat om een weinig voorkomende juridische constructie, maakt juist dat verweerder deze situatie uitgebreider had moeten toelichten. Dat de gegevens omtrent de huur niet in het rapport terecht zijn gekomen, is onzorgvuldig en naar het oordeel van het tuchtcollege meer dan een slordigheid. Dit raakt immers de onderbouwing van de getaxeerde waarde.

Bij het tweede taxatierapport ontbreken de referenties en heeft verweerder pas bij het verweerschrift aangegeven hoe hij tot zijn waardering is gekomen. Ook deze informatie had onderdeel moeten uitmaken van het taxatierapport.

Het tuchtcollege overweegt dat het doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet alleen dat 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.

Met het uitbrengen van de hier aan de orde zijnde taxatierapporten heeft verweerder het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie geschonden, zoals neergelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Voorts overweegt het tuchtcollege dat er eerder een audit heeft plaatsgevonden bij verweerder. De aanbevelingen hebben bij verweerder niet geleid tot taxatierapporten die voldeden aan de NRVT-reglementen. Verweerder heeft pas na de heraudit de conclusie getrokken dat het beter was geen bedrijfstataties meer te verrichten en zich te laten uitschrijven uit het betreffende deel van het register van NRVT.

Gezien de hiervoor geschetste omstandigheden oordeelt het tuchtcollege dat de klacht gegrond is, en ziet gezien de aard en ernst van de gedragingen aanleiding voor het opleggen van een waarschuwing.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING.

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