

Dossiernummer: N22465

Datum: 15 februari 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:

A,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

vertegenwoordigd door mr. B, advocaat te [plaats],

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 september, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 oktober 2022;
- repliek van 22 december 2022 en dupliek van 5 januari 2023;
- bericht schriftelijke afhandeling van 5 januari 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft in september 2021 een field audit plaatsgevonden. Hierbij zijn een tweetal woningtaxaties beoordeeld, die verder niet in de klacht betrokken zijn. De klacht betreft het taxatierapport van:

- [Adres], d.d. 13 maart 2020.

Het object betreft commercieel vastgoed, vallend onder het toepassingsbereik van het Subreglement GZV vanwege het exploitatie gebonden karakter van het vastgoed.

Klager voert – kort weergegeven - aan dat het beoordeelde rapport ten onrechte uitgaat van een bijzonder uitgangspunt, dat geen rekening gehouden is met de exploitatie van het object, de bestemming is onvoldoende uitgewerkt, er is geen SWOT-analyse uitgevoerd en een plausibiliteitsverklaring ontbreekt. Ook ontbreken de huurreferenties en zijn de koopreferenties niet uitgewerkt. Klager twijfelt daarom aan de vakbekwaamheid van verweerder.

Het taxatierapport betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD), waaraan derhalve in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Het taxatierapport had derhalve aan de eisen moeten voldoen, zoals die in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd bij het uitvoeren van een PTD, waaronder de eisen van zorgvuldigheid, transparantie en vakbekwaamheid. Het rapport voldoet daar echter niet aan, nu daarin essentiële informatie ontbreekt. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen voor een derde niet te volgen. Het betreffende taxatierapport is derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht. Daarnaast is door verweerder gehandeld in strijd met de vereiste vakbekwaamheid, doordat buiten de geregistreerde Kamer is getaxeerd, zonder dat is gebleken dat verweerder hiervoor over de hiervoor benodigde kennis of ervaring beschikte. Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Aanvankelijk heeft klager het tuchtcollege verzocht een berisping op te leggen. Nadat verweerder heeft laten weten sinds 1 januari 2021 geen enkele taxatie meer heeft uitgevoerd van bedrijfsmatige objecten, heeft klager dit verzoek aangepast en verzocht om oplegging van een waarschuwing.

### **3. Het verweer**

Verweerder voert aan dat zij al sinds 1999 werkzaam is als makelaar/taxateur, en dat tot september 2022 nimmer een klacht tegen haar is ingediend. Zij is teleurgesteld dat haar handelen heeft geleid tot deze klacht. Verweerder heeft in het kader van doorlopend toezicht in april 2020 op verzoek van klager enkele taxatierapporten toegestuurd. Daarna hoorde zij anderhalf jaar niets.

Zonder op de hoogte te zijn van de bevindingen van de desk audit, heeft verweerder besloten per 1 januari 2021 geen bedrijfsmatige taxaties meer te verrichten. Dit volgt ook uit de eigen verklaring over 2021 die zij aan klager heeft verstrekt.

Uiteindelijk volgde in augustus 2021 een field audit, waarbij een drietal taxatierapporten is beoordeeld. In het voorlopige auditrapport wordt geconcludeerd dat verweerder serieus bezig is met haar werk. Hierbij wordt opgemerkt dat de NWWI-rapporten aan de NRVT-richtlijnen voldoen en dat de Register-Taxateur op een goede wijze invulling geeft aan de belangrijke kwesties als objectiviteit en integriteit. Twee van de drie taxaties voldoen aan de richtlijnen en zij scoort op 9 van de 12 punten voldoende. Ook ten aanzien van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie, is het rapport positief. Ten aanzien van 3 van de onderzochte punten zijn er opmerkingen, die zich richten op kennis en regelgeving van commerciële transacties en op rekeningmethodieken en berekeningen.

Verweerder meende dat zij steeds heeft voldaan aan de eisen, maar heeft zich naar aanleiding van de audit gerealiseerd dat het getaxeerde horecapand als grootzakelijk vastgoed geldt, waarvoor andere regels gelden. Verweerder had zich wel al gerealiseerd dat bedrijfsmatig vastgoed complexer is dan haar gebruikelijke woningtaxaties, en op voorhand al besloten deze taxaties niet meer uit te voeren.

Vanwege de lange periode die is verstreken sinds het opstellen van het taxatierapport in maart 2020, het auditproces (waarschijnlijk de deskaudit in april 2020 en de fieldaudit in september 2021) en het indienen van de klacht (september 2022) en de omstandigheid dat verweer al geruime tijd geen bedrijfsmatige taxaties meer uitvoert, maar alleen woningtaxaties, die geheel conform de richtlijnen zijn bevonden, verzoekt verweerder de klacht gegrond te verklaren zonder oplegging van een maatregel.

#### 4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- Het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2020;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 21 juni 2018.

#### 5. De beoordeling

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

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 klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klager 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

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld dat niet naar behoren was ingericht en onvoldoende was gemotiveerd, waardoor de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is 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.

Daarnaast betrof het getaxeerde object exploitatiegebonden vastgoed, zodat dit valt onder grootzakelijk vastgoed terwijl verweerder is geregistreerd in de kamer Wonen. Gezien de uitkomsten van de audit twijfelt klager eraan dat verweerder hiervoor over de benodigde vakbekwaamheid beschikt.

Zoals het tuchtcollege eerder heeft overwogen, is er geen algemene regel dat een register taxateur zich altijd dient te beperken tot taxaties binnen de kamer waarin deze is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te bepalen en in het taxatierapport te onderbouwen dat deze hiervoor de benodigde bekwaamheid bezit.

Verweerder heeft het geconstateerde niet betwist. Zij heeft zelf – voor terugkoppeling van de audits – besloten geen taxaties van bedrijfsmatig vastgoed meer uit te voeren. Zij heeft dat onderbouwd met verwijzing naar de eigen verklaring over 2021. Dit is door klager niet betwist.

Het tuchtcollege volgt klager en verweerder in de klacht en acht deze gegrond.

In aanmerking nemend dat de klacht ziet op één taxatierapport, uit de audit is gebleken dat de woningtaxaties wel voldoen aan de eisen, de omstandigheid dat verweerder de betreffende taxaties niet meer uitvoert en gezien het tijdsverloop van inmiddels drie jaar sinds het opstellen van het taxatierapport, ziet het tuchtcollege geen aanleiding een maatregel op te leggen.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt geen maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 15 februari 2023 door het Tuchtcollege NRVT.