

Dossiernummer: N23529

Datum: 1 september 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

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 26 april 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 juni 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 3 resp. 4 juli 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 28 juni 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in april 2022 een deskaudit plaatsgevonden. De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een fieldaudit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 19 juli 2022 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft geen gebruik gemaakt van het recht hierop te reageren.

De klacht ziet op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 1 juli 2020, [ adres ]. Het object betreft een bedrijfsruimte met aangrenzende woning. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van de aanvraag van een hypothecaire geldlening.
- Taxatierapport, d.d. 6 december 2019, [ adres ]. Het object betreft een carréhoeve met horecafunctie. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van een voornemen tot verkoop.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie, zoals de koop- en huurreferenties, een rekenmodel of iedere andere vorm van onderbouwing, ontbreekt. Deze rapporten zijn feitelijke verkorte rapporten waarin de kernelementen van een taxatie ontbreken. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn daarom niet zorgvuldig en transparant ingericht.

Verder blijkt uit het auditrapport dat verweerder een rapport vaststelling herbouwwaarde heeft ondertekend met zijn RT-titel en het NRVT-logo, terwijl herbouwwaardeberekeningen niet onder het toepassingsbereik van de NRVT regelgeving vallen. Door het gebruik van de RT-titel en het NRVT- logo wordt in het desbetreffende rapport ten onrechte de indruk gewekt dat dit wel het geval is. Dit is voor NRVT onwenselijk en kan schadelijk zijn voor het aanzien van NRVT.

Daarnaast heeft verweerder rapporten opgesteld die niet onder het bereik van de Kamer vallen waarin hij is ingeschreven. Bovendien beschikt hij niet over de aantekening GZV. Hij heeft niet duidelijk kunnen maken dat hij over voldoende expertise beschikt om dergelijke taxaties uit te voeren.

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 ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair om verweerder een berisping alsmede een voorwaardelijke boete van € 1.000, - (zegge: duizend euro) op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder is van mening dat er wellicht gegevens ontbreken in de taxatierapporten. Het gaat echter niet om wezenlijke gegevens ten aanzien van de waardebepaling en de onderbouwing daarvan. Een taxatie is een schatting en/of berekening van de (markt)waarde van vastgoed, onderbouwd met referenties en of kengetallen. Deze zaken zijn opgenomen in de taxatierapporten.

Verweerder is van mening dat de rapporten wel duidelijk en navolgbaar zijn, met dien verstande dat verweerder beseft dat de rapporten als geheel enkele zaken of standaard teksten missen. Veel van die (voorgeschreven) zaken voegen echter naar de mening van verweerder niets toe en maken de rapporten in het algemeen juist minder goed navolgbaar en leesbaar voor niet-experts (wat opdrachtgevers veelal zijn).

In casu waren de door verweerder voorgelegde rapporten zeer goed leesbaar en te begrijpen door de opdrachtgevers. Naar de mening van verweerder is er daarom geen sprake van een fundamentele schending van de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie.

Verweerder heeft in de betrokken periode weinig getaxeerd, echter in de periode van 1995 tot en met heden heeft verweerder in alle segmenten meer dan duizend kwalitatief goede taxatierapporten gemaakt. Deze rapporten kan verweerder met terugwerkende kracht nog steeds onderbouwen en motiveren. Onlangs heeft verweerder opnieuw ruim 130 vastgoedobjecten getaxeerd (herbouwwaarde).

Verweerder is ingeschreven in de kamer WOZ om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen binnen de taxatiewereld, maar ook om zijn vakbekwaamheid (gekoppeld aan de certificering) te borgen. Daarbij merkt verweerder op dat hij voorheen was ingeschreven bij VastgoedCert. Dit is omgezet naar NRVT, waarop verweerder geen invloed heeft gehad of heeft. De RT-titel had verweerder dus al en verweerder is oprecht van mening dat hij deze terecht gebruikt op grond van opleiding, permanente educatie, opgedane kennis en 25 jaar taxatie-ervaring.

Verweerder is zich er (na deze procedure en de aandacht die in de afgelopen twee jaren aan dit thema is besteed) van bewust dat de door hem in het kader van de audit voorgelegde rapporten niet geheel voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld. Daarentegen heeft verweerder als professional nooit bewust tegen de regels en richtlijnen van NRVT in gehandeld. Na het doorlopen van deze audit c.q. klachtprocedure is verweerder hier nog bewuster mee bezig en verricht hij geen marktwaardetaxaties meer, noch voor woningen, noch voor bedrijfsmatig vastgoed. Overigens zijn met de voorgelegde rapporten geen (financiële) belangen geschaad of bevoordeeld.

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

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018 en 10 oktober 2019;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 en 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking BV geldig vanaf 1 juli 2018 resp. 1 januari 2020;
- het Subreglement GZV geldig van 21 juni 2018;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 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 WOZ 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 waarin essentiële informatie ontbreekt. Daardoor heeft verweerder deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd.

In de taxatierapporten ontbreken de koop- en huurreferenties, een rekenmodel of iedere andere vorm van onderbouwing. Deze rapporten zijn feitelijk verkorte rapporten. 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 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. Het tuchtcollege verwerpt daarmee de stelling van verweerder dat het ontbreken van de genoemde gegevens juist de leesbaarheid en navolgbaarheid van zijn rapporten ten goede komen.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder staat ingeschreven in de Kamer WOZ en in zijn verweer naar aanleiding van de uitkomsten van de audit onvoldoende duidelijk heeft kunnen maken dat hij binnen het bedrijfsvastgoed dan wel het grootzakelijk vastgoed over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een taxatie bedrijfsmatig vastgoed 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 de daarvoor vereiste vakbekwaamheid bezit.

Het tuchtcollege volgt klager in de klachten. In het onderhavige geval is sprake van te summiere rapporten, waarin door verweerder onvoldoende verantwoording wordt afgelegd ten aanzien van de door hem gemaakte keuzes en gevolgde gedachtegangen. Daardoor is niet zozeer komen vast te staan dat sprake is van fouten ten aanzien van de vastgestelde marktwaarde, maar schieten de taxatierapporten wel ernstig tekort in de eisen die de NRVT regelgeving stelt ten aanzien van de navolgbaarheid en inzichtelijkheid.

Met het uitbrengen van de taxatierapporten, met daarin diverse onvolledigheden, heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen. Eveneens heeft verweerder in voormelde taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

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.

Nu verweerder niet erkent dat zijn rapporten in ernstige mate tekortschieten en de impact van zijn fouten bagatelliseert (de constatering in de audit worden door verweerder in feite bestreden), acht het tuchtcollege het - gezien de ernst en de omvang van de tekortkomingen - passend om de maatregel van berisping met een voorwaardelijke boete aan verweerder op te leggen. Er is reden om naast de berisping een voorwaardelijke geldboete op te leggen, omdat het tuchtcollege niet het vertrouwen heeft gekregen dat verweerder in de toekomst rapporten zal opstellen die wel aan alle eisen voldoen. Verweerder houdt immers vol dat de rapporten naar zijn mening voldoen voor het doel waarvoor ze zijn opgesteld en daarnaast verricht verweerder zo weinig taxaties die onder het bereik van NRVT vallen dat ook getwijfeld moet worden aan het bijhouden van kennis en ervaring en het opdoen van routine. Daarom valt de voorwaardelijke boete hoger uit dan door NRVT is verzocht in de hoop dat daar een effectieve prikkel vanuit zal gaan. Verweerder heeft zelf aangegeven geen marktwaardetaxaties meer te verrichten (noch van woningen noch van bedrijfsmatig vastgoed). Het tuchtcollege ziet dit als een verstandige keuze c.q. verstandig voornemen van verweerder. Dit zal eraan bijdragen dat de kans gering is dat de voorwaardelijke boete op enig moment in een onvoorwaardelijke boete zal moeten worden omgezet.

## 6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING met een VOORWAARDELIJKE BOETE VAN € 1.500, - (zegge ééenduizendvijfhonderd euro), waarbij de boete onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd van twee jaar een klacht wordt ingediend die ziet op een handelen dan wel nalaten van beklagde van na de datum van deze uitspraak en het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring (van die nieuwe klacht) komt.

Deze uitspraak is gedaan op 1 september 2023 door het Tuchtcollege NRVT.