

Dossiernummer: N23537

Datum: 2 november 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 RT,**

register taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klaagschrift van 29 juni 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 23 juli 2023;

Partijen hebben op 24 juli 2023 (verweerder) en op 8 augustus 2023 (klager) te kennen gegeven in te stemmen met een schriftelijke afhandeling van de klacht. Een hoorzitting heeft dan ook niet plaatsgevonden.

### 2. De klacht

Klager stelt dat uit een desk audit gevolgd door een field audit in het kader van het periodiek doorlopend toezicht is gebleken dat verweerder zich bij het opstellen van drie rapporten met betrekking tot taxaties van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Klager verwijt verweerder dat hij in één rapport melding maakt van een bijzonder uitgangspunt dat niet in de opdracht is vastgelegd. In één rapport heeft verweerder over vol eigendom gesproken terwijl het om een appartementsrecht ging. In alle rapporten hanteert hij een oude definitie van het waardebegrip en in geen van de rapporten maakt hij een keuze tussen IVS en EVS. Ten slotte maakt verweerder in de rapporten melding van een aantekening inschrijving grootzakelijk vastgoed terwijl hij daar niet over beschikt.

Klager stelt dat verweerder heeft gehandeld in strijd met artikelen 8 (Professioneel gedrag) en 12 (Zorgvuldigheid en transparantie) van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de regelgeving, is, zo stelt klager, 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.

NRVT verzoekt primair de maatregel van berisping op te leggen en subsidiair een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder heeft erkend dat de klacht grotendeels terecht is. De fouten zijn in de rapporten terechtgekomen doordat hij gebruik heeft gemaakt van standaard tekstblokken die qua inhoud inmiddels niet meer helemaal kloppen. Hier heeft hij onvoldoende aandacht aan besteed. Ten aanzien van de vermelding van de aantekening grootzakelijk vastgoed voert verweerder aan dat hij in zijn rapporten heeft opgenomen “eventueel grootzakelijk vastgoed”, waarbij met eventueel werd bedoeld “mocht hij daarvoor in aanmerking komen.” Het was namelijk voor verweerder lange tijd onduidelijk of hij beschikte over deze inschrijving. Nadat het hem duidelijk was geworden dat hij daar niet over beschikte, is ook dit standaard tekstblok abusievelijk niet aangepast. Verweerder benadrukt overigens dat hij nooit daadwerkelijk grootzakelijk vastgoed heeft getaxeerd. Dat hij geen keuze tussen EVS en IVS heeft gemaakt betwist verweerder.

Verweerder had niet verwacht dat NRVT, na het uitvoeren van een eerste field audit, meteen een tuchtprocedure zou starten. Hij betreurt deze werkwijze van NRVT. De field audit was voor hem een eye opener waarvan hij heeft geleerd en waarna hij zijn taxatierapporten direct heeft aangepast. Het opleggen van een maatregel, en zeker die van berisping, vindt verweerder onterecht.

### **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in 2021 en 2022;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022.

### **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 de gedragingen als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed stond geregistreerd 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 overweegt dat de rapporten van verweerder, met name door de gebruikmaking van verouderde standaard tekstblokken, slordigheden bevatten waardoor ze niet voldoen aan de regelgeving van NRVT.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

De aard en de omvang van de tekortkomingen acht het tuchtcollege echter niet van dusdanig gewicht dat daarvoor de maatregel van berisping moet worden opgelegd. Het gaat met name om formaliteiten. Aangezien verweerder ook heeft aangegeven zijn rapporten direct te hebben aangepast zal het tuchtcollege volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

#### **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 2 november 2023 door het tuchtcollege NRVT.