

Dossiernummer: N23540

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 12 augustus 2023.

Beide partijen hebben op 14 augustus 2023 laten weten in te stemmen met een schriftelijke afhandeling van de klacht. Een hoorzitting heeft dan ook niet plaatsgevonden.

### 2. De klacht

Na een melding dat verweerder een rapport had uitgebracht dat niet aan de eisen van NRVT voldeed heeft NRVT een field audit gedaan. Hieruit is gebleken dat verweerder zich bij het opstellen van drie rapporten met betrekking tot taxaties van bedrijfsmatig vastgoed (waarvan twee taxaties ook vallen onder grootzakelijk vastgoed) niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Klager wijst op een aantal onvolkomenheden. Het eerste rapport is een waardeverklaring of een verkort rapport, waarbij essentiële informatie ontbreekt, zoals referenties, de kwalitatieve analyse, onderbouwing rendement en de kadastrale recherche. In het tweede rapport ontbreekt de onderbouwing van het rendement; de onderbouwing van de losse waardecomponent van het parkeerterrein en is er geen rekening gehouden met het feit dat het getaxeerde op erfpachtgrond staat, waarvan de canon per 9 januari 2022 zou worden herzien.

De berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde is, gelet op deze tekortkomingen, niet inzichtelijk en voor een derde niet te volgen en verweerder heeft dan ook volgens klager gehandeld in strijd met artikel 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.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen, waaronder het afgeven van een waardeverklaring, wat al sinds lange tijd niet is toegestaan en waarover NRVT ook veelvuldig heeft gecommuniceerd, en het feit dat voor grootzakelijk vastgoedobjecten andere eisen gelden dan aan reguliere bedrijfsmatige objecten, verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping en een boete van € 1.000,00 op te leggen. Subsidiair verzoekt klager om oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder erkent de tijdens de audit geconstateerde tekortkomingen en deelt mee dat hij de audit als een wake-up call heeft ervaren. Hij heeft inmiddels stappen gezet om het maken van fouten in het vervolg te voorkomen. Hoewel hij van mening is dat het eerste rapport geen verkort rapport is maar een second opinion, begrijpt hij dat ook deze second opinion niet voldoet aan de regelgeving van NRVT. Ook op dit punt heeft hij zijn werkwijze aangepast.

De aanpak van het bestuur van het NRVT ervaart verweerder als streng. Naar zijn idee hoort het tuchtrecht het sluitstuk van een handhaving van de regels te zijn en had NRVT kunnen kiezen voor een gesprek en een waarschuwing, zeker nu verweerder tuchtrechtelijk een onbeschreven blad is. Verweerder verzoekt het tuchtcollege te volstaan met een enkele waarschuwing en, zo het tuchtcollege dat van onvoldoende gewicht zou vinden, met een geheel voorwaardelijke boete.

### **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 2020 en 2022;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 21 juni 2018;
- 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 twee rapporten van verweerder, gelet op de bevindingen van de auditor, niet voldoen aan de regelgeving van NRVT.

De klacht is dan ook gegrond.

Het gaat hier om ernstige overtredingen. Met name het uitbrengen van een waardeverklaring of een verkort rapport is sinds lange tijd niet meer toegestaan. Zoals klager aanvoert is hierover door NRVT veelvuldig gecommuniceerd. Ook uit vaste jurisprudentie van het Tuchtcollege NRVT blijkt dat het uitbrengen van verkorte rapporten de taxateurs zwaar wordt aangerekend. Dat verweerder dit verkorte rapport als second opinion aanmerkt, maakt de overtreding niet minder ernstig.

Het tuchtcollege heeft er nota van genomen dat verweerder inmiddels de nodige aanpassingen in zijn werkwijze heeft doorgevoerd, maar dat doet aan de ernst van de gedragingen niet af. Gelet daarop kan niet worden volstaan met het geven van een waarschuwing en zal aan verweerder de maatregel van berisping worden opgelegd en van betaling van een boete van € 1.000,00. Het tuchtcollege acht deze maatregel passend bij de geconstateerde overtredingen.

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

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

Legt op een BOETE van € 1.000,00.

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