

Dossiernummer: N23546

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 20 juli 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 13 september 2023;
- de e-mail van klager van 9 oktober 2023.

Klager heeft op 9 oktober 2023 laten weten dat wat NRVT betreft de mondelinge behandeling van 12 oktober 2023 achterwege kan blijven. Ook mr. C, de advocaat van verweerder, heeft hierop 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 field audit is gebleken dat verweerder zich bij het opstellen van twee rapporten met betrekking tot de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De rapporten moeten worden aangemerkt als verkorte rapporten omdat essentiële informatie ontbreekt, zoals de verkooppreferenties (inclusief kwalitatieve analyse), de kwalitatieve analyse van de huurreferenties de kwalitatieve analyse van de huurreferenties en een gedegen onderbouwing van het rendement. Ook is geen rekening gehouden met de contante waarde van het verschil tussen de huurinkomsten en de markthuurg van het aan derden verhuurde gedeelte. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waardes niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht. Met het opstellen van een verkort rapport heeft verweerder laten zien dat hij niet over voldoende vakbekwaamheid beschikt, aangezien dergelijke rapporten al geruime tijd niet zijn toegestaan. Volgens klager heeft verweerder dan ook artikelen 9 en 12 van de Gedrags- en Beroepsregels overtreden.

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.

Klager heeft aanvankelijk primair gevraagd om de maatregel van berisping en een boete van € 1.000,00 op te leggen. Aangezien verweerder zich heeft laten uitschrijven uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed heeft klager het primair gevraagde verminderd tot alleen het opleggen van een berisping. Subsidiair verzoekt klager een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

## 3. Het verweer

Verweerder heeft erkend dat de klacht terecht is. Hij heeft al geruime tijd geen taxaties van bedrijfsmatig vastgoed meer verricht en heeft zich inmiddels laten uitschrijven uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Hij doet nu alleen nog woningtaxaties, waarvan de rapporten door NRVT in orde zijn bevonden.

## 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;
- 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 oordeelt, in navolging van klager, dat de twee taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt en dat verweerder bij het opstellen van de rapporten blijkt heeft gegeven van onvoldoende vakbekwaamheid op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed. De rapporten voldoen dan ook niet aan de regelgeving van NRVT.

Klager voert terecht aan dat 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, in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Met name het uitbrengen van verkorte rapporten is sinds lange tijd niet meer toegestaan en hierover heeft NRVT veelvuldig met de register taxateurs gecommuniceerd. Ook uit de jurisprudentie van het Tuchtcollege NRVT blijkt dat het uitbrengen van verkorte rapporten de taxateurs zwaar wordt aangerekend. Ondanks dat verweerder zich inmiddels heeft uitgeschreven uit de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en ondanks dat de taxatierapporten van verweerder met betrekking tot woningen wel de toets der kritiek van NRVT hebben kunnen doorstaan, acht het tuchtcollege het opleggen van de maatregel van berisping, gelet op de aard en omvang van de tekortkomingen, passend.

### **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

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