

Dossiernummer: N23558HB

Datum: 1 augustus 2024

## UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

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,

hierna NRVT,

tegen

A. RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder in hoger beroep.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klaagschrift van 31 augustus 2023, met bijlagen;
- de correspondentie omtrent het verweer van 6 en 13 oktober 2023;
- de correspondentie tussen NRVT en verweerder van 6 en 8 november 2024;
- het verslag van de zitting van het Tuchtcollege NRVT van 6 december 2023;
- de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT van 9 januari 2024;
- het pro forma hoger beroepschrift van 15 februari 2024;
- het hoger beroepschrift van 26 maart 2024;
- het verweerschrift van 23 april 2024.

De voorzitter heeft besloten het beroep schriftelijk te behandelen.

## 2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 9 januari 2024 onder nummer N23558, waarbij de klacht van klager gegrond is verklaard.

NRVT heeft tegen deze uitspraak pro forma hoger beroep ingesteld op 15 februari 2024, aangevuld bij beroepschrift van 26 maart 2024.

## 3. Het hoger beroep

Het hoger beroep door NRVT beperkt zich tot de volgende overwegingen van het tuchtcollege in eerste aanleg:

*“Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat het in de rapporten met name gaat om slordigheden. In het eerste taxatierapport is, zoals in het auditrapport staat ten onrechte opgenomen dat er sprake is van 36 parkeerplaatsen binnen. Dit betreft echter een kennelijke verschrijving en duidelijk is dat de waardering niet mede is gebaseerd op de aanwezigheid van 36 parkeerplaatsen. Klager heeft dit overigens in randnummer 17 van het klaagschrift ook niet aan de klacht ten grondslag gelegd.*

*De onderbouwing van de rendementen ontbreekt, maar verweerder is uitgegaan van het algemeen gangbare percentage van 5%.*

*Het afgeven van een plausibiliteitsverklaring voor een rapport waarin de waarde is vastgesteld vrij van huur en gebruik terwijl het object ten tijde van de taxatie was verhuurd, acht het tuchtcollege meer dan slordig, evenals het niet nader onderbouwen van de referentie-objecten”*

NRVT stelt zich op het standpunt dat deze overweging onjuist is. Er bestaat geen algemeen gangbaar percentage; immers een taxatie is altijd specifiek. Derhalve is ook het gebruikte percentage van 5% geen ‘algemeen gangbaar’ percentage. Nog daargelaten dat de taxateur niet is uitgegaan van een percentage van 5%. Vanwege de door het tuchtcollege gekozen alineaopbouw en bewoordingen bestaat het risico dat van deze overwegingen een ongewenste precedentwerking uitgaat omdat daaruit ten onrechte zou kunnen worden afgeleid dat een rendement niet behoeft te worden onderbouwd wanneer een ‘gangbaar rendement’ wordt gehanteerd. Bovendien kunnen die overwegingen ten onrechte de indruk wekken dat het niet onderbouwen van het rendement maar het in plaats daarvan gebruikmaken van een ‘gangbaar percentage’ slechts een slordigheid oplevert die niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is.

NRVT verzoekt het tuchtcollege te bepalen dat:

- 1 de overweging:  
*“De onderbouwing van de rendementen ontbreekt, maar verweerder is uitgegaan van het algemeen gangbare percentage van 5%.”*  
niet in lijn is met de regelgeving van NRVT;
- 2 bij het taxeren van een object geen algemeen gangbaar percentage kan worden toegepast;
- 3 het niet onderbouwen van het rendement in het taxatierapport d.d. 18 juni 2021 van het object staande en gelegen aan de [adres] in strijd is met artikel 12 van de Praktijkhandreiking BV juncto artikel 12 van het RGB en derhalve tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Het belang van NRVT is erin gelegen dat NRVT wil voorkomen dat in andere zaken (in de toekomst) wordt verwezen naar voormelde – in de ogen van NRVT onjuiste – overwegingen.

## 4. Het verweer in hoger beroep

Verweerder in hoger beroep heeft laten weten met verbazing het verloop van de procedure te hebben gevolgd. Verweerder heeft de klacht zeer serieus genomen en een verbetertraject in gang gezet. Ook heeft verweerder zich per 1 januari 2024 laten uitschrijven uit het NRVT-register.

## 5. 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.

## 6. De beoordeling in hoger beroep

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat NRVT binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat NRVT ontvankelijk is in het hoger beroep.

### Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep is, onder verbetering van de gronden als hierna weergegeven, van oordeel dat het tuchtcollege in eerste aanleg op juiste wijze heeft geoordeeld en beslist. Het tuchtcollege in hoger beroep zal de uitspraak waarvan beroep, onder verbetering van de gronden bekrachtigen.

Het tuchtcollege verbetert de gronden voor zover deze betrekking hebben op de verplichting tot het onderbouwen van het rendement. Het tuchtcollege stelt vast dat er geen algemeen gangbaar percentage bestaat en kan worden toegepast voor zover het de onderbouwing van de rendementen betreft. Bovendien benadrukt het tuchtcollege dat het achterwege laten van een onderbouwing van de rendementen -bijvoorbeeld door van een 'gangbaar percentage' uit te gaan - in strijd is met de NRVT-regelgeving en derhalve tuchtrechtelijk laakbaar.

De overweging:

*De onderbouwing van de rendementen ontbreekt, maar verweerder is uitgegaan van het algemeen gangbare percentage van 5%."*

Wordt door het tuchtcollege in hoger beroep gewijzigd in:

*"De onderbouwing van de rendementen ontbreekt, aangezien uitgaan van een 'algemeen gangbaar percentage' niet als een deugdelijke onderbouwing kan worden beschouwd. Hiermee heeft verweerder gehandeld in strijd met artikel 12 van de Praktijkhandreiking BV juncto artikel 12 van het RGB."*

Het tuchtcollege in hoger beroep bekrachtigt voor het overige de uitspraak in eerste aanleg.

## 7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

**BEKRACHTIGT** de uitspraak in eerste aanleg, onder verbetering van gronden, zoals hiervoor vermeld.

Deze uitspraak is gedaan op 1 augustus 2024 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.