

Dossiernummer: N23577

Datum: 20 februari 2024

## 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,

gevestigd te ,

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 november 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 8 december 2023;
- het akkoord schriftelijke afhandeling van respectievelijk 13 en 21 december 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 12 december 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in september 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 27 februari 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile).

Klager stelt dat uit deze field audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een drietal rapporten (respectievelijk van 24 mei 2022, 14 juli 2022 en 7 juni 2022) met betrekking tot de taxatie van Bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Uit het auditrapport blijkt dat de taxatierapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Uit hetgeen in de audit is gesteld blijkt dat onder andere in taxatierapport 1 de overeengekomen opdrachtvoorwaarden niet geheel overeenkomen met de uitgevoerde opdracht. In de taxatierapporten 1 en 3 wordt de executiewaarde niet onderbouwd. In de taxatierapporten 1 en 2 ontbreekt de onderbouwing van belangrijke inputparameters. Tevens bevatten deze rapporten onvoldoende referenties. In taxatierapport 3 wordt de (publiekrechtelijke) bestemming onvoldoende omschreven. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Voorts is gebleken dat verweerder niet over voldoende vakbekwaamheid beschikt, althans dat dit op onderdelen tekortschiet.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie en vakbekwaamheid (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan uit 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 feiten van dit specifieke geval, de aard en de ernst van de overtredingen en de zelfkritische houding van verweerder verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder betreurt het pas een jaar na de fieldaudit een klaagschrift te hebben ontvangen. Verweerder vindt het opmerkelijk dat vertrouwelijke en persoonlijke informatie die voor hem van belang is, niet in een afgeschermd persoonlijke omgeving is verstuurd.

Verweerder erkent dat de inhoud en de kwaliteit van de benoemde rapporten op onderdelen tekortschieten. Verweerder geeft een puntsgewijze toelichting op de opmerkingen in de audit.

Verweerder heeft de opmerkingen over de onderbouwing van de waarden en het completeren van essentiële informatie ter harte genomen. Verweerder heeft zijn Excel rekenmodel grondig herzien, zijn informatievoorziening uitgebreid en maakt gebruik van de taxatiesoftware Kate, welke inmiddels verschillende keren een update heeft gekend. Bovendien heeft verweerder een versterkte interne controleprocedure ingevoerd om fouten of onvolledig ingevulde velden in taxatierapporten te voorkomen.

Verweerder benadrukt zijn onberispelijke trackrecord van 24 jaar, waarbij hij nooit eerder een klacht heeft ontvangen. Verweerder is zich bewust van het belang van nauwkeurige, transparante en navolgbare rapporten en zal, ook in de toekomst, actief stappen blijven nemen die kunnen bijdragen aan verdere verbetering van zijn taxatiewerkzaamheden.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig van 1 januari tot 11 december 2022;
- 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 Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen 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 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, zoals onder andere dat in één taxatierapport de overeengekomen opdrachtvoorwaarden niet geheel overeenkomen met de uitgevoerde opdracht. In een tweetal taxatierapporten is de executiewaarde niet onderbouwd. Verder ontbreekt in een tweetal taxatierapporten de onderbouwing van belangrijke inputparameters. Tevens bevatten deze rapporten onvoldoende referenties. In één taxatierapport wordt de (publiekrechtelijke) bestemming onvoldoende omschreven. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege oordeelt, in navolging van klager, dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan heeft hij zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde regelgeving van NRVT, de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen alsmede de fundamentele beginselen, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Bij door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege blijven wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer het om meer gaat dan geringe tekortkomingen/onzorgvuldigheden en de taxateur deze erkent en er blijk van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld zijn werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt een waarschuwing.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort rapport) en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart kan leiden tot een minder zware maatregel dan volgens deze uitgangspunten.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. De tijdens de audit geconstateerde tekortkomingen maken dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer onvoldoende vertrouwen kan worden ontleend.

Nu verweerder de fouten erkent, daaruit lering heeft getrokken door maatregelen te nemen om onzorgvuldigheden in de toekomst te voorkomen, acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van waarschuwing passend.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 20 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.