

Dossiernummer: N24607  
Datum: 24 juni 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 [plaats],

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 februari 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 21 maart 2024;
- de spreek aantekeningen van klager van 23 mei 2024.

Tijdens de hoorzitting van 23 mei 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij was, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, klager (ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer digitaal aanwezig

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 29 april 2021 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Een en ander is vastgelegd in een auditrapport van 20 oktober 2021. Naar aanleiding van dit rapport is op 25 augustus 2022 besloten tot het opleggen van een aanwijzing met hertoetsing. Deze hertoetsing is aangekondigd per mail van 21 februari 2023.

Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 27 juni 2023 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Namens klager is hierop per 14 augustus 2023 gereageerd, waarbij nog een nieuw rapport ter beoordeling is toegevoegd.

Klager stelt dat uit deze (her)audit wederom is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een viertal rapporten (van respectievelijk 26 januari 2023, 13 december 2022, 17 november 2022 en 31 januari 2023) met betrekking tot de taxatie van Landelijk en Agrarisch Vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat de rapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt immers dat de referentie-analyse in alle rapporten onvoldoende navolgbaar is. Tevens is in rapport 3 de opdracht en het doel van de taxatie niet duidelijk en is de objectieve waarde in verpachte staat onnavolgbaar. Voorts is niet duidelijk waarom de waarde van een bijbehorende opstal op nihil is getaxeerd. In rapport 4 is het rekenmodel gecorrigeerde vervangingswaarde niet navolgbaar. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Hoewel verweerder in de audit van 2021 onder meer is geadviseerd meer aandacht te geven in de rapportages aan een voor de gebruiker van het taxatierapport heldere uitleg, analyse c.q. 'vertaalslag' van de door de taxateur gebruikte referenties, kengetallen en parameters naar de uiteindelijke getaxeerde waarde, gebeurt dit nog steeds onvoldoende.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 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 aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager – mede in aanmerking nemende dat verweerder geen althans onvoldoende verbetering heeft getoond - primair om aan verweerder een berisping en een boete van € 1.000,- (zegge één duizend euro) op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder geeft aan het spijtig te vinden in eerste instantie niet op de juiste wijze te hebben gereageerd op de opmerkingen van NRVT. Inmiddels heeft verweerder de klacht ter harte genomen, verweerder erkent de gebreken.

Verweerder heeft verbeteringen doorgevoerd, de gemaakte fouten zullen niet meer plaatsvinden. Het model opdrachtvoorwaarden is geactualiseerd, verweerder zal erop letten de termen waarde in het economische verkeer en marktwaarde niet meer op de verkeerde plekken te gebruiken en in de toekomst zal gewerkt worden met een bredere analyse en onderbouwing van de waarde zodat derden deze kunnen volgen. Kortom verweerder zal erop toezien dat de regelgeving van NRVT zal worden nagekomen.

### **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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed geldig vanaf 1 januari 2022;
- het Reglement Doorlopend Toezicht zoals van toepassing in 2023.

## 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 Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed 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, die 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. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt dat de referentie-analyse in alle rapporten onvoldoende navolgbaar is. Tevens is in één rapport de opdracht en het doel van de taxatie niet duidelijk en is de objectieve waarde in verpachte staat onnavolgbaar. Voorts is niet duidelijk waarom de waarde van een bijbehorende opstal op nihil is getaxeerd. Ook is in één rapport het rekenmodel gecorrigeerde vervangingswaarde niet navolgbaar. 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 is van oordeel 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, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in 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 wordt dan ook gegrond verklaard.

In geval van door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of enige en zo ja welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval (ook) rekening met de aard, de omvang en de ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer sprake is van meer 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 in beginsel passend. Voor de beslissing om een nog zwaardere maatregel op te leggen, kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede bepalend zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden, met name het derde rapport is ver onder de maat. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten een derde op het verkeerde been zetten. Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping in beginsel passend zijn geweest. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder pas in een laat stadium is geïnformeerd over het vervolg van de audit, waarbij het tuchtcollege benadrukt dat geen fatale termijnen zijn overschreden. Alles afwegende zal het tuchtcollege in dit geval volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing. Aangezien er geen sprake is van een eerdere tuchtklacht tegen verweerder ziet het tuchtcollege af van het opleggen van een boete.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op uiterlijk 24 juni 2024 door het Tuchtcollege NRVT.