

Dossiernummer: N24609

Datum: 8 augustus 2024

## 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,

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 1 maart 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 maart 2024.

Partijen hebben laten weten in te stemmen met een schriftelijke afhandeling van de klacht. Een hoorzitting heeft dan ook niet plaatsgevonden.

### 2. De klacht

Klager stelt dat bij een field audit ten aanzien van drie beoordeelde taxatierapporten van verweerder (van respectievelijk 15 september 2022, 28 oktober 2022 en 27 september 2022, de eerste betrekking hebbend op een woning en de twee andere op bedrijfsmatig vastgoed) is geconstateerd dat verweerder zich niet aan de regelgeving van NRVT heeft gehouden. Uit de auditrapporten blijkt namelijk dat:

- in de taxatierapporten 1 en 2 de offerte/opdrachtvoorwaarden onvolledig zijn en de referentieanalyse onvoldoende is;
- in rapport 1 sprake is van onduidelijkheid ten aanzien van de verhuurde staat (de objecten zijn afzonderlijk verhuurd [zie sectie F], maar op pagina 14 van het taxatierapport is aangegeven 'is niet in delen te verhuren');

- in de rapporten 1 en 3 de objectafbakening onvoldoende is, althans er gegevens ontbreken. Zo is in rapport 1 het aantal parkeerplaatsen niet vermeld en is in rapport 3 niet de afzonderlijke oppervlakte van de drie kadastrale percelen vermeld);
- in rapport 3 de yield niet in de rendementsberekening is onderbouwd.

Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn dus niet zorgvuldig en transparant ingericht.

Daarnaast heeft verweerder een taxatierapport opgesteld van een object waarvoor de aantekening GZV (Grootzakelijk Vastgoed) in principe nodig is, maar die hij niet heeft. Hij heeft daarbij onvoldoende concreet gemaakt dat hij de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat om binnen GZV een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren. Dat de plausibiliserende taxateur een GZV-aantekening bezit, ontslaat verweerder niet van het opnemen van een toelichting om welke redenen hij zichzelf competent vindt om dit object te taxeren.

Uit de hierboven opgesomde 'tekortkomingen' kan volgens NRVT worden geconcludeerd dat verweerder niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid ten aanzien van de beoordeelde taxatierapporten.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de regelgeving, is ten onrechte vertrouwen aan deze taxatierapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de taxatierapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook (financiële) gevolgen hebben voor de opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en het feit dat voor GZV-objecten andere eisen gelden dan voor reguliere woonobjecten, maar ook gelet op de zelfkritische houding van de verweerder, zou de maatregel van een berisping gerechtvaardigd zijn. Echter, gezien het feit dat de rapporten op het moment van het indienen van het klaagschrift enigszins gedateerd zijn en het feit dat verweerder pas in januari 2024 bericht heeft ontvangen over het vervolg op de audit, verzoekt NRVT in dit specifieke geval primair de maatregel van waarschuwing en subsidiair een door het tuchtcollege te bepalen maatregel op te leggen.

### **3. Het verweer**

Verweerder heeft met verbazing kennis genomen van de klacht en vindt het jammer dat er niet eerder een audit heeft plaatsgevonden en dat er niet vaker een aantal taxatierapporten opgevraagd worden die door een auditor worden beoordeeld. Hierdoor zou men eerder feedback krijgen.

Hij voert verder aan dat hij zich altijd heeft gehouden aan de fundamentele beginselen en dat hij integer, objectief, onafhankelijk, betrouwbaar, vakbekwaam en naar eer en geweten gehandeld heeft. Mede door zijn jarenlange ervaring is hij ook van mening dat hij ter zake deskundig is, maar nooit te oud om nog iets te leren. Hij erkent dat hij in de rapporten onvoldoende transparant is geweest.

De klacht heeft zo'n impact op hem gehad dat hij besloten heeft zich als taxateur bij de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed uit te laten schrijven.

### **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Wonen, geldend in september 2022
- De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in september en oktober 2022;
- Het subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 1 juli 2018
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- 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 Kamers Wonen en 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 in navolging van klager dat de drie taxatierapporten van verweerder, gelet op de bevindingen van de auditor, niet voldoen aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Verweerder heeft dit erkend. Ook heeft verweerder een object gewaardeerd dat valt onder Grootzakelijk Vastgoed, zonder dat hij beschikte over de aantekening GZV en zonder dat hij in het rapport heeft toegelicht dat hij de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat om binnen GZV een dergelijke taxatie te kunnen uitvoeren. Op dit punt heeft verweerder gehandeld in strijd met artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (Vakbekwaamheid). De klacht is dan ook gegrond.

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 ernstiger zijn (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort taxatierapport) en/of meer 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.

In het onderhavige geval heeft te gelden dat verweerder tijdens de audit en ook in zijn verweerschrift te kennen heeft gegeven in te zien dat hij zorgvuldiger en transparanter moet zijn bij het opstellen van de rapporten. Daarnaast heeft hij meegedeeld dat hij besloten heeft zich uit de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed uit te laten schrijven. Op grond hiervan en gelet op de door klager aangevoerde omstandigheid dat verweerder pas in januari 2024 op de hoogte is gesteld van de klacht (terwijl de audit al in de eerste helft van 2023 was uitgevoerd) en de audit ziet op inmiddels enigszins gedateerde rapporten (uit september en oktober 2022) acht het tuchtcollege oplegging van de maatregel van waarschuwing passend.

## 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 8 augustus 2024 door het Tuchtcollege NRVT.