Dossiernummer: **N24683**

Datum: **20 maart 2025**

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 (ook NRVT)

tegen

B,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 november 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 december 2024;
- de spreekaantekeningen van NRVT van 21 februari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 21 februari 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- NRVT, vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer;
- de taxateur.

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 op 26 januari 2024 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in oktober 2023 een desk audit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 21 februari 2024 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 28 maart 2023, 8 augustus 2023 en 10 augustus 2023) aangaande de taxatie van zowel bedrijfsruimte als Landelijk en Agrarisch Vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Tijdens de audit is gebleken dat:

- de referenties niet voldoende zijn doordat: de huurreferenties niet zijn gespecificeerd (rapport 1), de analyse van de referenties te summier is (rapport 2 en 3), de referenties deels ontbreken (rapport 3) en niet is aangegeven dat er te weinig referenties voorhanden waren en hoe hiernaar is gezocht;
- waarde begrippen door elkaar worden gehaald (rapport 2 en 3);
- de waarderingstabellen niet zijn onderbouwd (rapport 2 en 3);
- de onderbouwing van het rendement onjuist is (rapport 1);
- het rekenmodel onjuist is (rapport 1);
- niet duidelijk is hoe met de privaatrechtelijke aspecten rekening is gehouden (rapport 2);
- de kostenbesparingsmethode niet is toegepast.

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Ook kan uit de hierboven opgesomde ‘tekortkomingen’ worden geconcludeerd dat de taxateur ten aanzien van deze taxatierapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (artikelen 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, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten wordt ontleend, als zouden de rapporten wel 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, welke zien op de navolgbaarheid van de rapporten verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat er sprake is van rechtsongelijkheid en willekeur van het bestuur van NRVT nu taxateurs van hybride taxaties de gelegenheid krijgen een heraudit te doen, terwijl tegen hem een tuchtklacht wordt ingediend.

Ook is de taxateur van mening dat de gevorderde sanctie onjuist is nu – volgens eerdere uitspraken van het tuchtcollege – een audit een leermoment is en de taxateur verbeteringen heeft doorgevoerd. Ook heeft klager niet aan kunnen tonen dat ten onrechte vertrouwen aan de rapporten is ontleend en hierdoor voor derden financiële consequenties zijn ontstaan, hetgeen van belang is op basis van de door NRVT gehanteerde handhavingsmatrix.

De taxateur erkent wel dat er meer transparantie in de rapporten moet komen en dat hij daarin tekortgeschoten is. Hij heeft zich echter bereid getoond tot verbetering zodat een tuchtmaatregel buitenproportioneel is.

De taxateur voert nog een aantal inhoudelijke punten met betrekking tot de rapporten aan waarop hij het niet eens met het standpunt van klager.

In zijn conclusie wordt door de taxateur nog aangegeven dat hij de verbeterpunten heeft opgepakt en meer aandacht besteedt aan de onderbouwing van zijn rapporten. Ook is hij gewisseld van plausibiliserend taxateur, wat hem scherp houdt en ervoor zorgt dat hij in een continue leercurve zit. Op basis van de bovengenoemde punten dient de zaak niet ontvankelijk te worden verklaard en indien deze wel ontvankelijk wordt verklaard, dient aan de taxateur geen maatregel te worden opgelegd. Tenslotte verzoekt de taxateur bij het opleggen van de eventuele maatregel rekening te houden met de lange duur van de procedure.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2023;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed zoals van toepassing in 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als Register-Taxateur in de Kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is NRVT dus ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur 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 daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Zoals het tuchtcollege ook tijdens de hoorzitting heeft meegedeeld, staat bij de behandeling van een klacht tegen een taxateur het al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de taxateur centraal en niet het functioneren van NRVT.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook in het auditrapport is gesteld, is gebleken dat in één of meerdere rapporten de referenties niet voldoende zijn, de waarde begrippen door elkaar zijn gehaald, de waarderingstabellen niet zijn onderbouwd, de onderbouwing van het rendement onjuist is, het rekenmodel onjuist is, niet duidelijk is hoe met de privaatrechtelijke aspecten rekening is gehouden en de kostenbesparingsmethode niet is toegepast. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft hij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB, niet in acht genomen.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat 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 de taxateur voldoen daar niet aan.

De stelling van klager dat sprake is van rechtsongelijkheid wordt verworpen. Er is geen sprake van nieuwe regelgeving over een nieuwe vorm van taxeren, zoals bij de zogenaamde hybride-taxaties wel aan de orde was, zodat geen sprake is van gelijke gevallen. Het tuchtcollege heeft al in vergelijkbare gevallen als het onderhavige geval klachten van NRVT gegrond verklaard en maatregelen opgelegd aan Register-Taxateurs (zie onder meer 22487HB d.d. 1 september 2023).

Ook de stelling van klager dat een audit uitsluitend een leerdoel heeft, kan het tuchtcollege niet volgen. Zoals ook uit eerdere uitspraken van het tuchtcollege blijkt (onder meer N211236 d.d. 25 maart 2022) sluit het inzetten van een leerproces niet uit dat tevens een tuchtrechtelijke klacht wordt ingediend.

De klacht is dan ook gegrond.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit bij de beoordeling 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 concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. Er is sprake van meerdere rapporten, die onnavolgbaar zijn op diverse onderdelen en de gebreken hebben met een structureel karakter. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen moet kunnen worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen en het feit dat deze structureel zijn, is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping passend. Verweerder heeft het tuchtcollege er niet van kunnen overtuigen dat dergelijke tekortkomingen in de toekomst niet meer voor zullen komen

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 20 maart 2025 door het Tuchtcollege NRVT.