

**Dossiernummer: N23559**

**Datum: 12 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 25 september 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 oktober 2023;
- de conclusie van repliek van 15 november 2023;
- de conclusie van dupliek van 24 november 2023.

Tijdens de hoorzitting van 25 januari 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager (ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,
- verweerder (ook: 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 klager op 11 november 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in september 2022 een deskaudit plaatsgevonden; in juni 2022 is verweerder gevraagd hiervoor een portfolio aan te leveren. Klager heeft verweerder per e-mailbericht erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 2 februari 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Hierop heeft verweerder 24 februari 2023 gereageerd. Door diverse omstandigheden is verweerder pas op 12 september 2023 geïnformeerd over het indienen van een klacht.

Klager betreurt het dat het auditproces enige tijd in beslag heeft genomen – overigens is het niet zo dat tussen juni 2022 en september 2023 géén enkel contact met verweerder is geweest - maar hij stelt dat dit onverlet laat dat uit de field audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van het rapport van 29 december 2021 met betrekking tot de taxatie van een (recreatie)woning niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Uit het auditrapport blijkt dat het taxatierapport onvoldoende zorgvuldig en transparant is ingericht. Een taxateur dient bij het taxeren van een recreatiewoning extra alert te zijn op wat de mogelijkheden zijn betreffende (permanente) bewoning. Het feit dat verweerder het object als een permanente woning in plaats van een recreatiewoning heeft getaxeerd, heeft verschillende gevolgen. Een recreatiewoning waar permanente bewoning is toegestaan op basis van bestemmingsplan en leveringsakte is in de regel meer waard dan een recreatiewoning waarbij dat niet is toegestaan. Ook in het kader van financiering door de bank is het van belang om te weten of permanente bewoning is toegestaan.

Het rapport voldoet volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl dit niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan dit rapport ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan uit is gegaan dat het rapport voldoet 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, het feit dat verweerder geen kritisch zelfinzicht toont en het belang van een zorgvuldig tot stand gekomen taxatie hem blijkbaar ontgaat, verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

## 3. Het verweer

Verweerder stelt van zijn kant een klacht te willen indienen tegen NRVT omdat pas 15 maanden na de aankondiging van de audit (juli 2022) een klacht is ingediend zonder dat verweerder hierover tussentijds iets heeft vernomen, terwijl deze zorgvuldigheid en transparantie van een toezichthouder als NRVT zeker mogen worden verwacht. Verweerder heeft deze periode als een ware 'hel' ervaren en heeft dit ook teruggekoppeld naar NRVT. Verweerder wenst andere taxateurs te behoeden voor een vergelijkbare ervaring.

Verweerder is reeds sinds maart 1996 werkzaam en is in deze periode nooit eerder aangesproken door enige branche-organisatie (verweerder is ook aangesloten bij [brancheorganisatie] en [stichting]) danwel is een klacht tegen hem ingediend door een particulier of heeft hij zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering moeten aanspreken. Verweerder voldoet aan alle eisen van inschrijving (tot en met 2022 alle PE punten behaald) van NRVT. Ook heeft verweerder zijn assessment als woningtaxateur gedaan en is hiervoor geslaagd (december 2022).

Verweerder beaamt een fout te hebben gemaakt en heeft dit ook direct tijdens de audit aangegeven; verweerder heeft na de audit navraag gedaan bij de betreffende gemeente. Ondanks dat de bewoner zich op het adres kon inschrijven was er geen recht op permanente bewoning. Verweerder voert aan van de eigenaar hierover andere informatie te hebben gehad en in verwarring te zijn gebracht ook doordat bij een vergelijkbare woning aan dezelfde steiger wel permanente bewoning is toegestaan. Om verwarring in de toekomst te voorkomen zal verweerder geen recreatiewoningen meer taxeren.

#### 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 Wonen geldig in 2021;
- 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 Kamer 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 een taxatierapport heeft opgesteld waarin verweerder heeft nagelaten de bestemming van het getaxeerde zorgvuldig en transparant uit te werken. Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend een taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – dit kan volgen.

Het tuchtcollege oordeelt, in navolging van klager, dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgemaakt. Door dit rapport op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan heeft hij zich schuldig gemaakt aan schending van de 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. Het betreft hier een essentieel onderdeel van het rapport. De tijdens de audit geconstateerde tekortkomingen maken dat het rapport een derde op het verkeerde been zet. Klager voert terecht aan dat aan dit taxatierapport in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Nu de taxateur echter – in tegenstelling tot zijn reactie op de audit - in zijn verweer en tijdens de zitting uitdrukkelijk en voor het tuchtcollege overtuigend heeft erkend een fout te hebben gemaakt en hiervan te hebben geleerd en er sprake is van een lang tijdsverloop 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 12 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.