

**Dossiernummer: 210314**

**Datum: 6 augustus 2021**

## **UITSPRAAK**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

**Partijen:**

**A.,**

**klaagster**

**tegen:**

**B.,**

**register taxateur,**

**verweerder**

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 maart 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 19 april 2021
- de instemming met schriftelijke afhandeling van 1 juni 2021.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### **2. De klacht**

De klacht ziet op een tiental door verweerder opgestelde taxatierapporten:

- taxatierapport, d.d. 29 juni 2020, van het object [adres], bestaande uit een tussenherenhuis met ondergrond, achtertuin en toebehoren. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 22 april 2020, van het object [adres], bestaande uit een woonhuis waar bijeenkomsten kunnen worden gehouden en [adres], bestaande uit de inpandige garage en opslagruimte. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 1 mei 2020, van het object [adres], bestaande uit een bovenwoning met terras, een bedrijfsruimte op de begane grond, thans in gebruik als sauna, met achtertuin en verder toebehoren. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 8 april 2019, van het object [adres], bestaande uit het halfvrijstaande herenhuis met voor-, zij- en achtertuin en verder toebehoren. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 18 december 2018, van het object [adres], bestaande uit de woningen met toebehoren op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping met tuin en verdere

- toebehoren, alsmede een garage. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
- taxatierapport, d.d. 15 november 2019, van het object [adres], bestaande uit een dubbele bovenwoning met balkon en toebehoren, alsmede een parterrewoning met voor- en achtertuin en verder toebehoren. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
  - taxatierapport, d.d. 29 juni 2019, van het object [adres], bestaande uit een woning en garage. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde;
  - taxatierapport, d.d. 14 oktober 2019, van het object [adres], bestaande uit een tussen herenhuis met erf en tuin. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde, herbouwwaarde en meerwaarde van een dakopbouw;
  - taxatierapport, d.d. 10 januari 2020, van het object [adres] te [plaats], bestaande uit een tussen herenhuis met voor- en achtertuin en verder toebehoren. Doel van de taxatie was het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van de Praktijkhandreiking Wonen. Aan een dergelijk rapport moet in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kunnen worden ontleend.

Voor een PTD zijn ten behoeve van het publieke belang door NRVT reglementen opgesteld, waaraan de door verweerder opgestelde taxatierapporten niet voldoen.

In strijd met de regelgeving zijn verkorte, niet gevalideerde, taxatierapporten uitgebracht. De taxatierapporten zijn niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In en bij de rapporten ontbreken de onderbouwingen, referenties en rekenbladen, kadastrale onderzoeken, SWOT's en plausibiliteitsverklaringen (rapporten vanaf 2020).

Tevens is gehandeld in strijd met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen, doordat het rapport niet inzichtelijk is en niet de benodigde zorgvuldigheid en transparantie in acht zijn genomen.

Klaagster verzoekt primair verweerder te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien aan hem binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die betrekking heeft op een gedraging dan wel nalaten van beklagde van na de datum van de onderhavige uitspraak, alsmede een boete van duizend euro, althans een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen boete. Subsidiair vordert klagster het opleggen van een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### 3. Het verweer

Verweerder voert aan de waardering van onroerend goed altijd naar beste kunnen te hebben gedaan, nooit op gevoel maar altijd met vergelijking en onderbouwing.

Inmiddels heeft verweerder begrepen dat het feit dat je beëdigd makelaar/taxateur bent geen waarborg meer kan zijn voor de kwaliteit van de afgegeven waarde. De afgegeven waarde dient altijd geheel onderbouwd en verifieerbaar te zijn zoals omschreven in de regels voor een PTD. Een waarde die derden werking heeft moet altijd een PTD zijn ongeacht de wens van de opdrachtgever.

Verweerder maakt deze verkorte taxatierapporten niet meer op.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen 1 januari 2019.

### 5. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten was ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening 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 verkorte taxatierapporten heeft opgesteld. Verweerder heeft deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en summier gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken, waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten niet voldoen aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. NRVT schrijft voor dat een taxateur uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen ongeacht of een opdrachtgever anders verzoekt.

In de taxatierapporten ontbreken onder meer:

- de onderbouwingen;
- referenties en rekenbladen;
- kadastrale onderzoeken;
- SWOT's;
- plausibiliteitsverklaringen (rapporten vanaf 2020);

waardoor essentiële informatie ontbreekt. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – kan volgen hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege kan klaagster volgen in de aangevoerde klachten. Met het uitbrengen van de verkorte taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met de Praktijkhandreiking Wonen. Daarnaast heeft verweerder met het taxatierapport fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

Nu verweerder niet erkent fouten te hebben gemaakt en geen blijk heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde - verweerder gaat volledig eraan voorbij dat de rapporten niet alleen voor verweerder en zijn opdrachtgevers maar ook voor derden navolgbaar moeten zijn - acht het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing en een boete een passende maatregel.

## **6. Beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van VOORWAARDELIJKE SCHORSING van vier maanden met een proeftijd van twee jaar op waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die ziet op een gedraging dan wel nalaten van beklaagde van na de datum van onderhavige uitspraak;

alsmede een BOETE van € 1.000,00.

Deze uitspraak is gedaan op 6 augustus 2021 door het tuchtcollege NRVT.