

Dossiernummer: N22449

Datum: 22 december 2022

## 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,

klaagster

tegen

A.,

register taxateur,

wonende te ,

verweerder

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 augustus 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 oktober 2022, met bijlagen;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 15 november 2022;

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In het kader van haar (periodiek) doorlopend toezicht heeft klaagster op 9 september 2021 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft er in mei 2021 een desk audit plaatsgevonden. De conclusie van de desk audit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog op enkele punten een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een field audit - noodzakelijk was. Op 7 oktober 2021 is verweerder gemeld dat het concept-auditrapport was te raadplegen via het online platform van klaagster. Verweerder heeft hierop gereageerd bij mail-bericht van 20 oktober 2021.

De klacht ziet op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten:

- Taxatierapport, d.d. 17 oktober 2019, [adres]. Het object betreft het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste-, tweede en zolderverdieping met berging en verder toebehoren. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde.
- Taxatierapport, d.d. 14 januari 2020, [adres]. Het object betreft een half vrijstaande bungalow, inpandige garage, erf, tuin en verder toebehoren. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft geleverd in de zin van de van toepassing zijnde reglementen. Bij het leveren van een PTD is het van essentieel belang dat de opdrachtgever en (eventuele) derden, die daar belang bij hebben, kunnen volgen op welke wijze de register taxateur tot zijn waardebeoordeling is gekomen. Het taxatierapport dient inzichtelijk en navolgbaar te zijn. Uitsluitend dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Uit het auditrapport blijkt dat in de taxatierapporten essentiële informatie ontbreekt, zoals voldoende en juiste referenties, berekening(en) en belangrijke bijlagen. 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 derhalve niet zorgvuldig en transparant.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klaagster primair verweerder een berisping op te leggen; subsidiair een volgens het Tuchtcollege passende maatregel op te leggen.

### **3. Het verweer**

Verweerder betwist niet de door klaagster geuite klacht, wel de wijze waarop deze wordt beoordeeld door klaagster.

Verweerder ontkent niet dat er een waardering is afgegeven die conform de regels niet had mogen worden verschaft. De context waarbinnen verweerder tot de opstelling is gekomen is niet afdoende in het rapport weergegeven. De waardering voor [adres] is afgegeven als opening voor een gesprek in familiale sfeer en zou gezien de eisen van de bank nooit gebruikt kunnen worden of zijn in het kader van het aangaan van een financiering.

Het rapport [adres] is afgegeven in samenspraak met de tussenpersoon van de hypotheek, die het rapport uitsluitend zou gebruiken ter onderbouwing van zijn dossier, en is nimmer bedoeld geweest om naar de bank te sturen.

Verweerder is zich bewust van de gemaakte fouten en heeft dit ook onmiddellijk toegegeven aan de auditor. Verweerder heeft na de audit nooit meer dit soort (verkorte) rapporten uitgebracht ook niet als hierom door klanten werd verzocht.

De gevraagde maatregel is naar de mening van verweerder dan ook buitenproportioneel.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018 (taxatie 1);
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019 (taxatie 2);
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 (taxatie 1);
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (taxatie 2);
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019;
- 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 klaagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is klaagster 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 het 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, sinds januari 2016 ingeschreven als register taxateur, taxatierapporten heeft opgesteld, die niet naar behoren zijn ingericht en te summier zijn gemotiveerd. Daardoor ontbreken essentiële gegevens waarmee de door de taxateur vastgestelde 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 leveren en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen.

In de taxatierapporten ontbreekt de onderbouwing en/of behandeling van voldoende en juiste referenties, berekening(en) en belangrijke bijlagen. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de vastgestelde waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

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.

Aleen aan een taxatierapport, dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, en dat dus met de nodige zorgvuldigheid en op een transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

Het niet voldoen aan de regelgeving van NRVT, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, maakt dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen.

Hoewel verweerder aangeeft te erkennen fouten te hebben gemaakt, lijkt verweerder de gemaakte fouten te bagatelliseren en de ernst van de tekortkomingen niet te onderkennen. Daarom acht het Tuchtcollege, gezien de aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen een gegronde verklaring van de klacht met oplegging van de maatregel van berisping, passend.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 22 december 2022 door het Tuchtcollege NRVT.