

Dossiernummer: N22464

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 en kantoorhoudende te [plaats],

verweerder

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 september 2022, met bijlagen;
- de reactie van taxateur van 14 oktober 2022;
- 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 11 mei 2021 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft er in april 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. Bij e-mail van 27 mei 2021 is verweerder het concept-auditrapport toegestuurd. Verweerder heeft hierop gereageerd bij mailbericht van 31 mei 2021.

De klacht ziet op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten:

- Taxatierapport, d.d. 24 maart 2020, [adres]. Het object betreft een tussenwoning met stenen berging, overkapping, erf, tuin en ondergrond. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van hypothecaire financiering.
- Taxatierapport, d.d. 30 november 2020, [adres]. Het object betreft een eenvoudige vrijstaande en uitgebouwde woning met dubbele garage, tuin diverse (slooprijpe) bijgebouwen, erf, weiland en ondergrond. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van het verkrijgen van inzicht in de waarde van het onroerend goed in verband met een mogelijke overdracht van zakelijke eigendom naar privé-eigendom.

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 waardebepaling 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 de plausibiliteitstoets. Daarnaast is in één van de rapporten ([adres]) de feitelijke situatie niet juist vermeld: er is sprake van een verhuurde woning. In het taxatierapport is niet vermeld of en zo ja hoe rekening is gehouden met de verhuurde staat. Dit wordt ook niet duidelijk uit de opgevoerde referenties. Mede door het niet toevoegen van een bijzonder uitgangspunt (vrij van huur en gebruik) is de daadwerkelijke marktwaarde niet navolgbaar onderbouwd. Het vaststellen van een verkeerde marktwaarde kan financiële consequenties hebben voor de eigenaar / opdrachtgever.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klagster primair verweerder een voorwaardelijke schorsing van vier maanden met een proeftijd van twee jaar op te leggen; subsidiair een volgens het Tuchtcollege passende maatregel op te leggen.

### 3. Het verweer

Verweerder voert geen verweer.

Verweerder merkt op dat het NRVT als instituut zou sieren zaken vlotter af te wikkelen. Gezien de gang van zaken vraagt hij zich af wat de legitimiteit is van een en ander.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- 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 klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is klagster 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 summier gemotiveerd, waardoor essentiële gegevens ontbreken 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 essentiële informatie, zoals de plausibiliteitstoets. Daarnaast is in één van de rapporten [adres] de feitelijke situatie niet juist vermeld: er is sprake van een verhuurde woning. In het taxatierapport is niet vermeld of en zo ja hoe rekening is gehouden met de verhuurde staat. Dit wordt ook niet duidelijk uit de opgevoerde referenties. Door het niet toevoegen van een bijzonder uitgangspunt (vrij van huur en gebruik) is de werkelijke marktwaarde niet navolgbaar onderbouwd. Het vaststellen van een verkeerde marktwaarde kan financiële consequenties hebben voor de eigenaar / opdrachtgever. In het andere rapport [adres] ontbreken de getekende opdracht en de kaart van het bestemmingsplan. Indien een plausibiliteitsverklaring was opgesteld had een andere taxateur dit kunnen opmerken en zouden de rapporten zijn aangepast.

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.

Nu verweerder niet erkent fouten te hebben gemaakt, geen maatregelen heeft genomen om in de toekomst vergelijkbare fouten te voorkomen en niet laat blijken inzicht te hebben in de aard, de ernst en de omvang van de tekortkomingen acht het tuchtcollege een gegrondverklaring van de klacht met oplegging van de maatregel van voorwaardelijke schorsing, passend.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van vier maanden met een proeftijd van twee jaar waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een onherroepelijke maatregel wordt opgelegd, die ziet op een gedraging danwel nalaten van beklagde van na de datum van onderhavige uitspraak.

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