

Dossiernummer: N22488

Datum: 31 maart 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

**Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

gevestigd te Rotterdam

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager

tegen:

**B**

register taxateur

gevestigd te [plaats]

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 1 december 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 januari 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 3 en 11 januari 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In het kader van Doorlopend Toezicht heeft in december 2021 een desk audit plaatsgevonden. Vervolgens heeft klager een field audit uitgevoerd in februari 2022. Hierbij zijn de volgende taxatierapporten beoordeeld:

- Taxatierapport [adres 1] van 21 april 2020;
- Taxatierapport [adres 2] van 31 mei 2021;
- Taxatierapport [adres 3] van 23 november 2021.

Daarnaast zijn meerdere gevalideerde woningtaxaties beoordeeld, deze rapporten staat in de klacht niet ter discussie.

De beoordeelde taxatierapporten betreffen objecten vallen gezien hun bestemming onder de Kamer Wonen.

Klager voert – verkort weergegeven – onder meer aan dat de drie genoemde rapporten zogenaamde waardeverklaringen betreffen, opgemaakt op verzoek van een notaris en particulieren.

Deze drie waardeverklaringen zijn alle op dezelfde wijze opgesteld en bevatten naast de vermelding van opdrachtgever, het getaxeerde adres met omschrijving, uitgangspunt, datum ondertekening en de marktwaarde, geen andere informatie. In de bijlagen zijn alleen opgenomen het kadastraal bericht en plan, het bestemmingsplan en de informatie van Bodemloket. Hierdoor ontbreken in deze rapporten onder meer het doel van de taxatie, iedere vorm van onderbouwing van de waarde, en de referenties. Daarnaast ontbreken inspectiegegevens en een plausibiliteitsverklaring.

Vervolgens stelt klager dat het mogelijk is om uitsluitend voor interne doeleinden specifiek overeengekomen werkzaamheden te verrichten, mits hierbij aan de daarvoor gestelde regels wordt voldaan. In die gevallen is dan geen sprake van een professionele taxatiedienst. Daarvan is in deze taxatierapporten echter geen sprake omdat het doel ontbreekt en geen sprake is van advisering.

De taxatierapporten betreffen Professionele Taxatiediensten (PTD), waaraan derhalve in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxatierapporten hadden derhalve aan de eisen moeten voldoen, zoals die in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT zijn neergelegd bij het uitvoeren van een PTD, waaronder de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. De rapporten voldoen daar echter niet aan, nu daarin essentiële informatie ontbreekt. Hierdoor ontbreekt de onderbouwing van de geschatte waarde, zodat deze niet inzichtelijk is en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen zijn.

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor zijn opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Klager verzoekt het tuchtcollege om aan verweerder een berisping en een boete van € 1.000 op te leggen, danwel oplegging van een door het tuchtcollege vast te stellen maatregel.

### **3. Het verweer**

De auditor heeft in het auditrapport aangegeven dat verweerder oprecht schrok dat de verkorte rapporten in strijd waren met de regelgeving. Zij gaf aan dat dit een gebruikelijke werkwijze is en omdat de notaris dit voldoende vond, leek het haar geen probleem. Voor particulieren is het veelal gedaan om hen niet op kosten te jagen. Verweerder gaf direct aan dit niet meer te zullen doen en voortaan uitsluitend volledige rapporten uit te brengen.

Verweerder heeft de audit als zeer prettig en leerzaam ervaren. Zij heeft de verbeterpunten ter harte genomen en verwerkt in de taxatierapporten.

Verweerder besluit dat het prettig is te vernemen dat de overige volledige rapporten wel voldoen aan de gestelde richtlijnen en zij haar werk als taxateur naar behoren uitvoert.

### **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- De Praktijkhandreiking Wonen, geldend in 2020 en 2021.

## 5. De beoordeling

### Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

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. Derhalve is klager 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 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 taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbrak. Daardoor heeft verweerder deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door verweerder geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd. Mede hierdoor zijn de gedachtegang en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Zoals het tuchtcollege meerdere malen heeft overwogen, zijn verkorte rapporten niet in overeenstemming met de reglementen van NRVT.

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 – dit kan volgen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Verweerder heeft het geconstateerde erkend. Zij was er niet van op de hoogte dat dergelijke rapporten niet waren toegestaan.

Het tuchtcollege overweegt dat klager sinds de oprichting van NRVT in 2016 op meerdere manieren, waaronder de website en de Nieuwsbrief, er aandacht aan heeft besteed dat verkorte rapporten niet in overeenstemming zijn met de reglementen. Ook in de permanente educatie is dit aan de orde geweest. Tevens heeft het tuchtcollege hierover meerdere uitspraken gedaan (onder meer op 18 juli 2019 (zaaknummer 20190329), waarnaar klager in het klaagschrift verwijst. Dat verkorte rapporten in strijd zijn met de reglementen van NRVT had verweerder daarom bekend moeten zijn.

Het tuchtcollege volgt klager daarom in de klacht. In dit geval is sprake van verkorte rapporten, die in strijd zijn met de reglementen van NRVT. Daardoor schieten de taxatierapporten ernstig tekort in de eisen die worden gesteld ten aanzien van navolgbaarheid en inzichtelijkheid. De rapporten zijn daarmee in strijd met artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Daarom acht het tuchtcollege de klacht gegrond.

Gezien de ernst en de aard van de gedragingen ten aanzien van meerdere rapporten en meewegende dat verweerder erkent dat deze niet voldeden en maatregelen heeft getroffen om herhaling te voorkomen, acht het tuchtcollege een berisping met een boete van € 1.000 een passende maatregel.

## 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING;

legt daarnaast een BOETE op ten bedrage van € 1.000.

Deze uitspraak is gedaan op 31 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.