

Dossiernummer: N23508

Datum: 1 mei 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 RT**

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 17 februari 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 februari 2023;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 28 februari 2023;
- nadere reactie van NRVT van 22 maart 2023.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht is na een desk audit vervolgens in juni 2022 een field audit uitgevoerd. Hierbij zijn de volgende taxatierapporten beoordeeld:

- [adres 1] van 14 oktober 2021
- [adres 2] van 28 februari 2022
- [adres 3] van 15 maart 2022

Klager voert – kort weergegeven – onder meer aan dat het eerstgenoemde rapport een zogenaamde “waardeverklaring” betreft, een verkort taxatierapport van twee pagina’s met betrekking tot een bedrijfspand, waarin essentiële informatie ontbreekt. Het rapport voldoet niet aan de NRVT en EVS-

regelgeving. Er is geen getekende opdracht beschikbaar en de opdrachtvoorwaarden zijn niet toegevoegd. Er wordt geen waardepeildatum genoemd en SWOT en marktbeschrijving ontbreken, net als een onderbouwing met referenties. Evenmin wordt de bestemming benoemd. Kortom, een verkort rapport dat in zijn geheel niet voldoet aan de reglementen en ook nog van een object dat valt buiten het bereik van de kamer waarin verweerder is ingeschreven.

Daarnaast is uit de eigen verklaring van verweerder over 2020 en 2021 gebleken dat verweerder drie andere verkorte rapporten heeft opgesteld.

Klager concludeert dat bij de andere taxatierapporten geen sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbare gedragingen, zodat de klacht alleen over het rapport aan het [adres 1] gaat.

Het taxatierapport van het [adres 1] betreft een professionele taxatiedienst (PTD), waaraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Het taxatierapport had 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. Het rapport voldoet daar echter niet aan, nu essentiële informatie ontbreekt. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen voor een derde niet te volgen. Het taxatierapport is derhalve niet zorgvuldig en transparant ingericht.

Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl het niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is er ten onrechte vertrouwen aan het rapport ontleend en wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat het voldoet aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan (financiële) gevolgen hebben voor 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**

Verweerder merkt op dat een waardebepaling thuishoort bij een makelaarsbedrijf en niet bij een professioneel taxatiebedrijf. Door de kleinschaligheid in de dunbevolkte regio loopt echter alles door elkaar heen en dat zal om bedrijfseconomische redenen ook nooit veranderen. Om bij een eerste audit (na 6 jaar) direct te komen met een boete van € 1.000 is erg fors voor een klein bedrijfje. Verweerder staat nog steeds achter de door hem uitgebrachte marktwaarde en hierdoor kan er van schade in het economische verkeer geen sprake zijn.

Verweerder verwijt NRVT dat er gedurende een periode van circa zes jaar geen audit en/of een persoonlijk contact heeft plaatsgevonden. Dan zouden de geconstateerde punten in een veel vroeger stadium getackeld zijn. Als beginnend taxateur in een eenmanszaak zonder leermeester en/of ander klankbord is input uit een audit gesprek heel leerzaam en dat zou dan ook direct opgevolgd zijn. Verweerder is dan ook blij met het meester/gezel leertraject. Hij zal ervoor zorgen dat zijn aankomend gezelschap niet hetzelfde gaat overkomen. NRVT is in het leven geroepen om de kwaliteit van taxatierapporten en de taxateurs naar een hoger level te tillen, maar deze forse sanctie draagt hier volgens verweerder niet aan bij.

### **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 17 juni 2021;
- 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 de 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

Nu klager heeft aangegeven dat de laatste twee rapporten geen onderdeel uitmaken van de klacht, zal het tuchtcollege hierop niet verder ingaan.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder met het eerstgenoemde rapport een verkorte taxatie heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Daardoor heeft verweerder het taxatierapport niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd en kan de door verweerder geschatte waarde niet worden gevolgd. Mede hierdoor zijn de gedachtegang en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege overweegt dat klager er sinds de oprichting van NRVT in 2016 op meerdere manieren, waaronder de website en de Nieuwsbrief, 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 gepubliceerde uitspraken gedaan (onder meer op 18 juli 2019 (zaaknummer 20190329)). Dat verkorte rapporten in strijd zijn met de reglementen van NRVT had verweerder daarom bekend moeten zijn.

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

Verweerder heeft het geconstateerde niet betwist. Hij heeft erkend dat een waardeverklaring niet thuishoort bij een professioneel taxatiebedrijf.

Daarnaast heeft klager erop gewezen dat verweerder in de eigen verklaringen in 2020 en 2021 melding maakt van nog enige verkorte rapporten. Verweerder geeft als toelichting dat het ging om een bepaling van de marktwaarde om het vastgoed door te schuiven van zakelijk naar privé (2020) en om aankoop van een bouwperceel in de familie (2021).

Hoewel in het auditrapport wordt aangegeven dat uitgebreid is stilgestaan bij deze verkorte rapporten in de audit, ontbreekt verdere informatie hierover. Daardoor heeft het tuchtcollege geen kennis kunnen nemen van de inhoud van deze rapporten en zal en moet het tuchtcollege zich beperken tot het verkorte taxatierapport aan het [adres 1].

Zoals het tuchtcollege meerdere malen heeft overwogen, is een dergelijk verkort rapport niet in overeenstemming met de reglementen van NRVT. Er is sprake van een rapport waarin meer uitleg nodig is ten aanzien van de door verweerder gemaakte keuzes en gedachtegang. Daardoor schiet het taxatierapport tekort in de eisen die worden gesteld ten aanzien van navolgbaarheid en inzichtelijkheid. Het rapport is mitsdien in strijd met artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Daarom acht het tuchtcollege de klacht ten aanzien van het [adres 1] gegrond.

Gezien de ernst en de aard van de gedraging van verweerder en meewegende dat verweerder erkent dat het rapport niet voldoet aan de regelgeving en heeft aangegeven dat hij maatregelen heeft getroffen om herhaling te voorkomen, volstaat het tuchtcollege met een berisping.

## **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 1 mei 2023 door het tuchtcollege NRVT.