

Dossiernummer: N23524

Datum: 29 september 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,

wonende te [plaats],

verweerder.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 26 april 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 27 mei 2023.

Tijdens de hoorzitting van 18 augustus 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,
- verweerder (ook: de taxateur).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### 2. De klacht

Klager stelt dat uit een field audit is gebleken dat verweerder zich bij het opstellen van twee rapporten niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Bij beide rapporten ontbreken de opdrachtbevestigingen en de plausibiliteitsverklaringen en bij één rapport (met betrekking tot een object gelegen aan de [adres 1]) ontbreekt elke onderbouwing van de waarde, waaronder de referentietransacties. Dit rapport moet dan ook als waardeverklaring of verkort rapport worden aangemerkt. Het uitbrengen van een dergelijk rapport is al sinds 2016 niet meer toegestaan.

De beide rapporten zijn, aldus klager, niet op transparante en zorgvuldige wijze ingericht, zoals de NRVT-regelgeving voorschrijft. Verweerder had er rekening mee moeten houden dat de rapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zouden komen en ten onrechte vertrouwen aan de rapporten zou worden ontleend in die zin, dat ervan uit zou worden gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Het uitbrengen van taxatierapporten die niet voldoen aan de regelgeving van NRVT kan ook (financieel) nadelige gevolgen hebben voor de opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Klager verzoekt aan verweerder primair de maatregel van berisping op te leggen en een boete van € 1.000,00. Subsidiair verzoekt zij het tuchtcollege een in goede justitie te bepalen maatregel op te leggen.

### **3. Het verweer**

Verweerder stelt allereerst dat hij het spijtig vindt dat het tien maanden heeft geduurd voordat het auditgesprek van 1 juni 2022 een vervolg kreeg, met de klacht van 26 april 2023. NRVT onderschat welke impact een klachtenprocedure heeft.

Verweerder erkent wel, zoals hij ook al in het gesprek met de auditor heeft gezegd, dat de beide rapporten niet aan de regelgeving voldoen. Hij belooft dat hij zijn werkwijze zal aanpassen door alleen nog maar gevalideerde rapporten uit te brengen.

Over het rapport aan de [adres 1] merkt verweerder op dat dat rapport voor intern gebruik was bedoeld en (bijvoorbeeld) geen hypotheek op basis van dat rapport zou worden verstrekt. Verweerder is ervan uitgegaan dat dit meer als een advies moet worden gezien dan als een professionele taxatiedienst (PTD). Bij nader inzien ziet verweerder in dat hij onduidelijkheid heeft veroorzaakt door in het rapport over 'taxatie' te spreken. Voor het overige vindt verweerder dit rapport juist een heel uitgebreid rapport, gelet ook op de omstandigheid dat het slechts gaat om de waardering van een stukje restgroen. Het rapport had volgens hem ook een stuk korter kunnen zijn.

Verweerder vindt de voorgestelde sanctie niet in verhouding staan tot de overtreding en verzoekt de sanctie aan te passen naar een laatste waarschuwing of reprimande.

### **4. Relevante regelgeving**

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Wonen van 1 april 2021;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022.

### **5. De beoordeling**

#### Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht ziet op gedragingen van verweerder bij het verrichten 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 dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de voornoemde handelingen als register taxateur in de Kamer Wonen stond geregistreerd 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. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege oordeelt, in navolging van klager en gelet op het auditrapport, waarvan de inhoud ook door verweerder niet is betwist, dat de twee taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt en dat deze daardoor niet aan de regelgeving van NRVT voldoen.

Bij beide rapporten ontbreken de opdrachtbevestiging en de plausibiliteitsverklaring. In één rapport (inzake het object gelegen aan de [adres 1]) zijn geen referentietransacties opgenomen en is de vaststelling van de waarde niet onderbouwd. Hierdoor is de wijze waarop verweerder tot de waardebepaling is gekomen voor derden niet te controleren. Het tuchtcollege volgt niet het standpunt van verweerder dat het rapport dat ziet op het object aan de [adres 1] juist een uitgebreid rapport zou betreffen dat nog wel wat korter had gekund. Essentiële gegevens ontbreken waardoor het rapport als een verkort rapport moet worden aangemerkt; het uitbrengen van een dergelijk rapport is niet toegestaan.

Klager stelt terecht dat, nu deze taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, er ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten kan worden ontleend. Dat het rapport van het object in de [adres 1], zoals verweerder stelt, alleen was bedoeld voor intern gebruik, maakt dat niet anders. Een taxateur moet er altijd rekening mee houden dat een rapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht kan komen, ook als het daar in eerste instantie niet voor lijkt te zijn bedoeld.

De klacht zal, gelet op het bovenstaande, gegrond worden verklaard.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel neemt het tuchtcollege het volgende in aanmerking.

Het uitbrengen van een verkort rapport, dat al sinds 2016 niet meer is toegestaan, is een ernstige overtreding en ook het achterwege laten van een plausibiliteitsverklaring (bij niet gevalideerde rapporten) is al geruime tijd in strijd met de regelgeving van NRVT en mag inmiddels bij verweerder als bekend worden verondersteld. Het opleggen van de maatregel van berisping en het opleggen van een boete acht het tuchtcollege dan ook passend.

Het tuchtcollege overweegt voorts dat de periode tussen het uitbrengen van het conceptrapport van de field audit (1 september 2022) en de mededeling van NRVT dat een tuchtprocedure zal worden gestart (13 april 2023) onredelijk lang is, ook gelet op de omstandigheid dat verweerder van meet af aan heeft erkend dat de rapporten op onderdelen niet voldeden en dat hij zijn werkwijze zou aanpassen.

Het tuchtcollege zal de door klager verzochte boete opleggen met dien verstande dat de hoogte daarvan om voornoemde reden wordt gematigd tot een bedrag van € 500,00.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt op de maatregel van BERISPING;

Legt op een BOETE van € 500,00.

Deze uitspraak is gedaan op 29 september 2023 door het tuchtcollege NRVT.