

Dossiernummer: N23545

Datum: 22 november 2023

## 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,

klager,

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 20 juli 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 26 juli 2023.

Tijdens de hoorzitting van 20 oktober 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- gemachtigde van klager;
- verweerder.

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

## 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 14 november 2022 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft in september 2022 een deskaudit plaatsgevonden.

De conclusie van de deskaudit luidde dat de beoordeelde taxatierapporten van verweerder nog een nadere toelichting behoeften en dat daarvoor opvolging - door middel van een fieldaudit - noodzakelijk was. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 30 januari 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft geen gebruik gemaakt van het recht hierop te reageren.

De klacht ziet op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten.

- Taxatierapport, d.d. 4 november 2021, [ adres ]. Het object betreft een half vrijstaande woning met ondergrond, aanbouw en bergingen. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van (hypothecaire) financiering.
- Taxatierapport, d.d. 18 november 2021, [ adres ]. Het object betreft een herenhuis, ondergrond, voortuin, achtertuin en berging. Doel van de taxatie was het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van (hypothecaire) financiering.

Uit het auditrapport blijkt dat de taxatierapporten PTD's betreffen waaraan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen dient te kunnen worden ontleend. De rapporten dienen derhalve te voldoen aan de eisen, zoals neergelegd in de toepasselijke Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, zoals de eisen van objectiviteit en onafhankelijkheid, vakbekwaamheid en zorgvuldigheid en transparantie.

De rapporten voldoen hier echter niet aan nu in beide rapporten sprake is van een wenswaarde en verweerder de opdracht niet heeft afgewezen c.q. teruggegeven en in het taxatiedossier niets heeft vastgelegd over de bedreigingen en de noodzakelijkerwijs door verweerder genomen maatregelen.

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

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen –door klager is in de opleiding en nieuwsbrieven uitgebreid aandacht besteed aan het onderwerp taxeren op wenswaarde en het aanzienlijke maatschappelijke belang dat daarmee is gemoeid - verzoekt klager primair om verweerder een berisping alsmede een voorwaardelijke boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

## 3. Het verweer

Verweerder voert verweer.

Voor wat betreft de dossiervorming is er inmiddels veel verbeterd. Genoemde rapporten zijn door verweerder geproduceerd in een periode dat verweerder geen kantoor en geen personeel tot zijn beschikking had. Verweerder erkent dat de dossiervorming destijds te wensen overliet.

Beide woningen waren al eerder door verweerder getaxeerd en een deel van het dossier zat derhalve in een eerder dossier. Alhoewel dit klaarblijkelijk niet transparant was, is wel degelijk met alle noodzakelijke factoren rekening gehouden bij het tot stand komen van de (gevalideerde) rapporten. Een ongelukkige samenloop van omstandigheden, waar verweerder inmiddels maatregelen voor heeft getroffen. De dossiers zijn thans op orde en voldoen aan de norm.

Ook met betrekking tot de wenswaarden heeft verweerder maatregelen getroffen. Deze worden niet meer gegeven. Verweerder is zich ervan bewust dat dit hem niet vrijpleit.

Verweerder is het niet eens met hetgeen onder 20 tot en met 24 van het klaagschrift is beschreven. De benodigde maatregelen zijn wel degelijk getroffen, maar niet vastgelegd. Het is niet alleen het voornemen van verweerder om zijn dossiervorming te verbeteren, er zijn al maatregelen genomen om onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen. Objectiviteit en onafhankelijkheid staan voor verweerder al sedert zijn beëdiging als makelaar/taxateur in 1988 als een paal boven water.

Op grond van het bovenstaande verzoekt verweerder het tuchtcollege om het verzoek van klager om hem te berispen en een voorwaardelijke boete op te leggen, af te wijzen.

#### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig van 1 juli tot 31 december 2021;
- 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 klager te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is klager 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 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 naar aanleiding van een opdracht bij e-mailbericht, waarin een wenswaarde is kenbaar gemaakt. Verweerder heeft de opdracht niet afgewezen c.q. teruggegeven en in het taxatiedossier niets vastgelegd over de hierdoor ontstane bedreigingen en de door verweerder genomen maatregelen. Ook zijn de dossiers die bij deze rapporten horen, onvolledig.

Verweerder had zich terdege bewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan zijn rapporten zou worden ontleend. De afwegingen die verweerder heeft gemaakt om te beoordelen of het hem vrijstond deze opdracht te aanvaarden, hadden in het taxatierapport moeten worden opgenomen. In plaats daarvan zijn – onjuiste - standaardverklaringen opgenomen. Verweerder heeft aldus het in hem – als taxateur – gestelde maatschappelijke vertrouwen geschonden en daarmee het beroep van taxateur geschaad.

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

Het tuchtcollege is van oordeel dat sprake is van tuchtrechtelijk ernstig verwijtbaar handelen door verweerder. Daarom acht het tuchtcollege het passend om de maatregel van berisping en daarnaast een voorwaardelijke boete van € 2.500 aan verweerder op te leggen. Er is reden om naast de berisping een voorwaardelijke geldboete op te leggen, omdat het tuchtcollege van oordeel is dat verweerder enkele kernbeginselen van de NRVT-regelgeving heeft geschonden en het tuchtcollege hiermee het duidelijke signaal wil afgeven dat handelen in strijd met de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid niet acceptabel is.

## 6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING met een VOORWAARDELIJKE BOETE van € 2.500,- (zegge tweeduizendvijfhonderd euro), waarbij de boete onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd van twee jaar opnieuw een klacht wordt ingediend die ziet op een handelen dan wel nalaten van beklaagde van na de datum van deze uitspraak en het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring (van die nieuwe klacht) komt.

Deze uitspraak is gedaan op 22 november 2023 door het tuchtcollege NRVT.