

Dossiernummer: N24606

Datum: 24 juni 2024

## 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. 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 29 februari 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 4 april 2024.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 6 februari 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in november 2022 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht geïnformeerd dat het concept-auditrapport d.d. 8 juni 2023 kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Klager heeft hierop gereageerd, wat niet heeft geleid tot een inhoudelijke wijziging van de bevindingen in de audit.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een tweetal rapporten van 7 juli 2021 en 30 juni 2021 met betrekking tot de taxatie van objecten vallende onder de bepalingen van de Praktijkhandreiking Wonen respectievelijk Landelijk en Agrarisch Vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en dienen derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat de rapporten kwalificeren als verkorte rapporten, waarbij essentiële informatie ontbreekt. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt immers dat in rapport 1 de toegepaste waardering onduidelijk en niet onderbouwd is. In rapport 2 zijn geen referenties opgenomen en ontbreekt ook een andere vorm van onderbouwing. De waarde is bovendien niet navolgbaar. De waarden voor de opstallen en voor een mee getaxeerde oppervlakte zijn gegeven maar niet onderbouwd. Ook is de grootte van de mee getaxeerde oppervlakte onvoldoende toegelicht in het rapport. Dit zijn de kernelementen van de taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen. Tenslotte ontbreekt in rapport 1 ook nog de plausibiliteitsverklaring.

Uit de hiervoor opgesomde tekortkomingen kan voorts worden geconcludeerd dat verweerder niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid ten aanzien van de beoordeelde taxatierapporten.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie en vakbekwaamheid (artikel 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze niet voldoen aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat ten onrechte ervan uit 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 enerzijds de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en anderzijds het feit dat verweerder pas in januari 2024 bericht heeft ontvangen omtrent het vervolg op de audit verzoekt klager primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder voert aan het audit- en tuchtrechtelijk proces, zoals dit doorlopen is, onzorgvuldig te vinden. Klager neemt heel veel tijd voor haar reacties terwijl verweerder steeds op korte termijn dient te reageren. Daarnaast zijn de gekozen dossiers niet maatgevend voor de door verweerder uitgebrachte taxaties. Verweerder is van mening dat de menselijke maat ontbreekt.

Het eerste rapport voldoet niet aan de EVS- normering wat verweerder ook uitgebreid vermeld heeft. Verweerder was in de veronderstelling dat het rapport niet onder de regelgeving van NRVT viel. De waarde is echter goed onderbouwd. Verweerder zou een dergelijk rapport nu niet meer opmaken.

Verweerder heeft nog niet eerder een klacht gehad van opdrachtgevers of derden dus het voelt als een dolk in haar rug dat klager het nodig vindt een formele klacht in te dienen.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 juli 2021 tot 31 december 2021
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed geldig vanaf 1 januari 2020 tot 31 december 2021;
- het Reglement Doorlopend Toezicht zoals van toepassing in 2023.

## 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 Kamers Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed 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, die 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 voorop dat bij de behandeling van een klacht tegen een taxateur het al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de taxateur centraal staat en niet het functioneren van NRVT.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt dat in het ene rapport de toegepaste waardering onduidelijk en niet onderbouwd is. In het andere rapport zijn er geen referenties en ontbreekt ook de onderbouwing. De waarde is bovendien niet navolgbaar. De waarden voor de opstallen en voor een mee getaxeerde oppervlakte zijn gegeven maar niet onderbouwd. Ook is de grootte van de mee getaxeerde oppervlakte onvoldoende toegelicht in het rapport. Dit zijn de kernelementen van een taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan, heeft zij zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde regelgeving van NRVT, de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen alsmede de fundamentele beginselen, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

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

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

In geval van door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of en zo ja welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval (ook) rekening met de aard, de omvang en de ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer sprake is van meer dan geringe tekortkomingen/onzorgvuldigheden en de taxateur deze erkent en er blijk van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld haar werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt een waarschuwing.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort rapport) en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping in beginsel passend. Voor de beslissing om een nog zwaardere maatregel op te leggen, kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede bepalend zijn.

Een lang tijdsverloop tussen de audit en de mededeling dat een tuchtprocedure zal worden gestart, kan ertoe leiden dat een minder zware maatregel wordt opgelegd dan volgens voormelde uitgangspunten.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten een derde op het verkeerde been zet. Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen zou naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping in beginsel passend zijn geweest. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder pas in een laat stadium is geïnformeerd over het vervolg van de audit, waarbij het tuchtcollege benadrukt dat geen fatale termijnen zijn overschreden. Alles afwegende zal het tuchtcollege in dit geval volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 24 juni 2024 door het Tuchtcollege NRVT.