

Dossiernummer: N24616

Datum: 15 augustus 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 ,

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 28 maart 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 mei 2024.

Tijdens de hoorzitting van 11 juli 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris aanwezig:

- klager (ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer;
- 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 2 maart 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in januari 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 11 mei 2023 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerder heeft hierop gereageerd.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een tweetal rapporten (van respectievelijk 4 augustus 2021 en 11 augustus 2021) met betrekking tot de taxatie van Woningen niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Uit de EV-verklaring 2022 bleek dat verweerder een vijftal waardeverklaringen had opgesteld, vandaar dat deze rapporten zijn opgevraagd en dat deze wat ouder zijn.

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 onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt dat de rapporten kwalificeren als zogenaamde 'verkorte rapporten', waarbij essentiële informatie ontbreekt. Zo bestaan beide rapporten slechts uit een zeer globale omschrijving van het getaxeerde en het noemen van drie referentieobjecten. 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.

Tevens kan uit de hiervoor opgesomde 'tekortkomingen' 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 vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (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 de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager – mede in aanmerking nemende dat verweerder onvoldoende inzicht toont in de consequenties van zijn handelen primair om aan verweerder een berisping op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel. Klager heeft hierbij reeds rekening gehouden met het feit dat sprake is van een lang tijdsverloop tussen het auditgesprek en de kennisgeving over het vervolg op de audit.

### **3. Het verweer**

Verweerder voert aan dat het hier taxaties betreft ten behoeve van één cliënt waarvoor hem de opdracht was verstrekt door een collega makelaar. Verweerder was in de veronderstelling dat het onderlinge e-mail verkeer hierover als voldoende vastlegging kon worden beschouwd, maar realiseert zich nu dat de opdracht hiermee niet voldoende schriftelijk is bevestigd.

Verweerder handhaaft zijn standpunt dat in alle gevallen door hem voldoende referenties zijn verstrekt en de waardering voldoende is toegelicht. Bovendien was er een plausibiliteitsverklaring aanwezig.

De aantijgingen van klager staan niet in verhouding tot de aard van de zaak en de jarenlange actieve werkervaring van beklaagde. Verweerder vindt het spijtig dat een dergelijke onjuistheid op deze wijze wordt behandeld, terwijl klager te weinig aandacht heeft besteed aan het feit dat waardeverklaringen niet meer zijn toegestaan. Verweerder zou een meer collegiale en adviserende rol vanuit de audit op zijn plaats vinden. Verweerder betreurt het dat aan zijn vakbekwaamheid wordt getwijfeld gezien zijn 30-jarige ervaring en de hoeveelheid in de afgelopen jaren uitgevoerde taxaties.

### **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 geldend in 2021;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 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, 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 vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt dat de rapporten kwalificeren als zogenaamde 'verkorte rapporten', waarbij essentiële informatie ontbreekt. 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 hij zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde regelgeving van NRVT, de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen alsmede de fundamentele beginselen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in 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.

Het tuchtcollege kan klager niet volgen in zijn verweer dat klager onvoldoende aandacht zou hebben besteed aan het informeren van taxateurs dat verkorte rapporten niet meer toegestaan zijn. De uitspraak van het tuchtcollege op 18 juli 2019 (20190329) is in deze volstrekt helder en verwijst naar voorafgaande uitspraken, publicaties en regelgeving.

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 enige 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 zijn 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. Het opstellen van een verkort rapport wordt verweerder zwaar aangerekend. Iedere taxateur behoort te weten dat deze al lang niet meer zijn toegestaan. Het is zorgwekkend dat verweerder hiervan niet op de hoogte is. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten een derde op het verkeerde been zetten. 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 met een boete 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 zoals door klager zelf al naar voren gebracht. Alles afwegende zal het tuchtcollege in dit geval volstaan met het opleggen van de maatregel van berisping.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 15 augustus 2024 door het Tuchtcollege NRVT.