

Dossiernummer: N24623  
Datum: 13 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 [plaats],

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 april 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 7 mei 2024;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 4 resp. 5 juni 2024.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 16 november 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in juni 2023 een deskaudit plaatsgevonden. Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 19 december 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 9 februari 2022 en 31 maart 2023) met betrekking tot de taxatie van Woningen 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 in rapport 1 de opdrachtbevestiging ([bank]) niet is opgenomen. In rapport 2 is de bestemming niet volledig vermeld. In beide rapporten is bovendien sprake van onvoldoende onderbouwing van de (wijze waarop verweerder is gekomen tot de huur-)waarde, Dit zijn de kernelementen van een 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.

Tevens kan uit de hiervoor opgesomde ‘tekortkomingen’ worden geconcludeerd dat verweerder niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid ten aanzien van de twee 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 voldoende 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.

### **3. Het verweer**

Verweerder merkt op geschrokken te zijn dat naar aanleiding van de constatering door Doorlopend Toezicht een klacht tegen hem is ingediend bij het tuchtcollege. Verweerder is zich bewust van zijn verantwoordelijkheden en de normen die gelden voor professionele taxatiediensten. Verweerder is van mening dat geen sprake is van ernstig nalatig gedrag danwel nalatigheid van zijn zijde en wil graag inhoudelijk reageren op de constatering.

De opdracht tot dienstverlening voor rapport 1 was wel aanwezig echter niet aangehecht als bijlage bij het betreffende rapport. Voor rapport 3 is uitgegaan van het model taxatierapport woonruimte 2022. Hierin was het niet mogelijk de functieaanduiding ‘detailhandel’ aan te geven. De functieaanduiding blijkt overigens ook uit de wel bijgevoegde bestemmingsplankaart en bestemmingsregels. Ook waren alle NWWI-scores goed. Voor wat betreft het feit dat de huurwaarde niet goed onderbouwd zou zijn merkt verweerder op in de toekomst geen combinatie-objecten en woningen in verhuurde staat meer te taxeren.

In tegenstelling tot andere rapporten waarbij het tuchtcollege een berisping heeft opgelegd betreft het in de onderhavige casus geen zaken die grootse gevolgen hebben voor het maatschappelijk en economisch verkeer. Verweerder is dan ook van mening dat geen verdere opvolging en /of maatregelen nodig zijn en verzoekt het tuchtcollege dit in zijn overwegingen mee te nemen.

Verweerder is graag bereid tot een nadere mondelinge toelichting indien hieraan behoefte bestaat.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2022 en 2023
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2021 en 1 januari 2024.

## 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 in één rapport de opdrachtbevestiging niet is opgenomen. In een ander rapport is de bestemming niet volledig vermeld. In beide rapporten is bovendien sprake van onvoldoende onderbouwing van de (wijze waarop verweerder is gekomen tot de huur-)waarde. 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.

Aleen 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 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. De geconstateerde tekortkomingen maken dat de rapporten een derde op het verkeerde been kunnen 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 in beginsel passend zijn geweest. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerder erkent fouten te hebben gemaakt en maatregelen heeft genomen om dit in de toekomst te voorkomen. 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 13 augustus 2024 door het Tuchtcollege NRVT.