

**Dossiernummer: N24635**

**Datum: 14 oktober 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 30 mei 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 juni 2024;
- de spreekantekeningen van klager van 5 september 2024.

Tijdens de hoorzitting van 5 september 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 4 december 2023 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft er in mei 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 op 30 december 2023 gereageerd.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 21 maart 2023, 3 juni 2023 en 20 november 2021) 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 de rapporten onvoldoende zorgvuldig en transparant zijn ingericht. Uit hetgeen in de audit is gesteld, blijkt ten aanzien van het eerste taxatierapport dat onder meer:

- de opdrachtvoorwaarden niet conform de minimale vereisten zijn;
- ten onrechte in het rapport is vermeld dat verweerder gekwalificeerd is om GZV te taxeren;
- een onjuist waardebegrip is gebruikt;
- een onjuist bijzonder uitgangspunt is benoemd;
- de onderbouwing van de waarde middels de vergelijkende methode, zoals door verweerder toegepast, onnavolgbaar is;
- het rekenmodel op blz 54 een marktwaarde van € 112.500,- vermeldt, maar de onderbouwing of bronvermelding hiervan ontbreekt.

De twee andere rapporten betreffen niet toegestane waardeverklaringen. Daarnaast is niet vermeld dat geen sprake is van een PTD en is gezien het doel van de rapporten een PTD verplicht. 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 ten aanzien van deze rapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

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 de zelfkritische houding van verweerder maar ook op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt klager primair om aan verweerder een berisping en een boete op te leggen; subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

## 3. Het verweer

Verweerder voert uitgebreid verweer tegen de door de auditor gestelde feiten.

Ten aanzien van het eerste rapport voert verweerder aan te erkennen dat dit minder navolgbaar is maar zijn werkwijze te willen verbeteren. De verkeerde rendementsberekening was per abuis opgenomen en had daar niet mogen staan. De opdrachtvoorwaarden zijn inmiddels aangepast. De taxateur van de belastingdienst heeft aangegeven dat hij de marktwaarde zou gebruiken met als bijzonder uitgangspunt de marktwaarde van de bovenwoning. Hier is verweerder vanuit gegaan. Het begrip bijzonder uitgangspunt is gehanteerd omdat er werd gevraagd naar een datum in het verleden. Zowel de huur- als de kooppreferenties waren de best beschikbare referenties die verweerder kon vinden, welke – weliswaar in een iets ruimere omgeving - binnen dezelfde gemeente waren gelegen en met een vergelijkbaar voorzieningenniveau. Dit is toegelicht in de analyse.

Met betrekking tot het tweede en derde rapport wordt door verweerder opgemerkt dat de afgifte hiervan binnen zijn kantoor inmiddels is stopgezet. Het betrof in beide gevallen een verkoopadvies waarbij ouders wilden kijken of het voor hun (klein)kinderen mogelijk was het object te kopen.

Verweerder is erg geschrokken van de uitkomst van de audit c.q. het klaagschrift. Verweerder is al dertien jaar taxateur en handelt altijd naar eer en geweten om klanten een zo goed mogelijk advies / rapport te bezorgen. Zijn taxaties worden altijd door NWWI gevalideerd. Verweerder juicht het toe dat NRVT bestaat en voor kwaliteit gaat maar verweerder vindt het jammer dat hij pas na zo'n lange tijd een eerste audit krijgt en hij dan meteen voor het tuchtcollege moet komen. Verweerder stelt voor auditors in de toekomst tijdens een opname mee te laten lopen zodat onvolkomenheden in een eerder stadium kunnen worden voorkomen.

#### 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 en 2023;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

#### 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 en Bedrijfsmatig 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 vast dat verweerder taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport is sprake van de volgende onvolkomenheden in het eerste taxatierapport:

- de opdrachtvoorwaarden zijn niet conform de minimale vereisten;
- ten onrechte is in het rapport vermeld dat verweerder gekwalificeerd is om GZV te taxeren;
- is een onjuist waardebegrip gebruikt;
- Is de onderbouwing van de waarde middels de vergelijkende methode, zoals door verweerder toegepast, onnavolgbaar;
- vermeldt het rekenmodel op blz 54 een marktwaarde van € 112.500,-, maar de onderbouwing of bronvermelding hiervan ontbreekt.

Verweerder is wel terecht van een bijzonder uitgangspunt uitgegaan in het eerste rapport. De twee andere rapporten betreffen niet toegestane verkorte rapporten.

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.

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 eerste rapport bevat diverse onvolkomenheden en het tweede en derde rapport zijn te kwalificeren als verkorte rapporten hetgeen verweerder zwaar wordt aangerekend. 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 is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping en een boete passend. Ondanks dat het tuchtcollege heeft laten meewegen dat verweerder zijn fouten erkent en maatregelen heeft genomen om overtredingen in de toekomst te voorkomen en het tuchtcollege er vertrouwen in heeft dat verweerder nooit meer verkorte rapporten zal uitbrengen.

## 6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

VEROORDEELT verweerder tot betaling van een boete van € 1.000,- (zegge duizend euro) welke opeisbaar is op het moment dat de uitspraak onherroepelijk is geworden

Deze uitspraak is gedaan op [ uiterlijk 14 oktober 2024 door het Tuchtcollege NRVT.