

Dossiernummer: N24639

Datum: 16 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

B,

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 1 juli 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 8 augustus 2024.

Partijen hebben laten weten in te stemmen met een schriftelijke afhandeling van de klacht. Een hoorzitting heeft dan ook niet plaatsgevonden.

### 2. De klacht

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft klager op 17 juni 2021 een gesprek met verweerder gevoerd in het kader van een fieldaudit. Hierop is besloten tot oplegging van een aanwijzing met een hertoetsing. Deze heraudit heeft plaatsgevonden in de vorm van een deskaudit in 2023. Hierbij zijn drie taxatierapporten onderzocht, waarbij één rapport van 24 januari 2023 heeft geleid tot onderhavige tuchtklacht, de andere rapporten staan niet ter discussie.

Klager heeft verweerder per e-mailbericht van 11 juli 2023 geïnformeerd over de uitkomsten van de heraudit. Verweerder heeft hierop op 27 november 2023 respectievelijk op 7 februari 2024 gereageerd. Deze reactie heeft niet geleid tot een wijziging in de bevindingen van NRVT. Verweerder is hiervan op 8 mei 2024 de hoogte gebracht.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerder zich in het taxatierapport van 24 januari 2023 met betrekking tot de taxatie van een woning niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Het taxatierapport betreft een PTD en dient derhalve aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de regelgeving, te voldoen. Het rapport voldoet echter niet aan de eisen van zorgvuldigheid/transparantie. Tijdens de heraudit is gebleken dat de onderbouwing van de grondwaarde in het taxatierapport onvoldoende navolgbaar is. Verweerder heeft eerst de marktwaarde van het geheel vastgesteld. Daarbij hanteert hij, conform de taxatie instructie van Staatsbosbeheer, het bijzondere uitgangspunt van volle eigendom. De marktwaarde van het geheel is op navolgbare wijze vastgesteld met hantering van de vergelijkende methode. Echter, aan het begin van het taxatierapport wordt de waarde opgesplitst in een waarde van de ondergrond en een waarde van de opstallen. Hoe de toerekening aan de grond respectievelijk de opstallen heeft plaatsgevonden, blijkt niet uit het taxatierapport. Aangezien het in de taxatie juist gaat om het vaststellen van de grondwaarde (t.b.v. de herziening van de erfpachtcanon) is (juist) de onderbouwing van de grondwaarde wel van belang. In het dossier is een lijst met gronduitgifteprijsen aanwezig van de gemeente. Een verdere analyse of en, zo ja, hoe vanuit die prijzen de grondwaarde van het getaxeerde is bepaald, ontbreekt. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen voor een derde niet te volgen.

De rapporten voldoen daarmee volgens klager niet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl deze niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, is ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte van uit is gegaan dat het rapport voldoet aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Klager heeft ten aanzien van de maatregel onder meer rekening gehouden met de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en het feit dat verweerder ondanks de bevindingen en de aan hem gegeven aanwijzing onvoldoende verbetering heeft getoond. Klager verzoekt primair om aan verweerder een waarschuwing op te leggen, subsidiair verzoekt klager om een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

### **3. Het verweer**

Verweerder brengt in zijn verweerschrift naar voren dat hij de klacht aandachtig heeft bestudeerd. Ondanks het feit dat hij zich in enkele aantijgingen niet (geheel) kan vinden en van mening is dat hij zijn werkzaamheden naar eer, geweten en goede trouw heeft uitgevoerd, zal hij de maatregel 'waarschuwing' accepteren zonder het voeren van verder verweer.

### **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 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 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. Zoals ook gesteld in het auditrapport schiet verweerder in één rapport tekort met betrekking tot de onderbouwing van de waardering, met name de toerekening van de totale marktwaarde aan de ondergrond en aan de opstallen. Omdat het gaat om het vaststellen van de grondwaarde in een erfpachtsituatie, is deze toedeling van groot belang. Hierdoor voldoet het rapport niet aan de vereisten die aan een PTD worden gesteld. Hierdoor zijn de berekening 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 het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgemaakt. Hierdoor heeft verweerder de regels van NRVT geschonden, 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. Dit rapport voldoet 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 een derde op het verkeerde been wordt gezet. Klager voert terecht aan dat aan dit taxatierapport 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 waarschuwing passend.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 16 oktober 2024 door het Tuchtcollege NRVT.