

**Dossiernummer: N24648**

**Datum: 18 november 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 11 juli 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 augustus 2024.

Tijdens de hoorzitting van 31 oktober 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager (hierna ook: NRVT), vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer;
- verweester.

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 7 november 2023 een gesprek met verweerster gevoerd in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft er in september 2023 een desk audit plaatsgevonden. Klager heeft verweerster per e-mailbericht van 19 december 2023 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). Verweerster heeft hierop gereageerd.

Klager stelt dat uit deze audit is gebleken dat verweerster zich ten aanzien van een vijftal rapporten (van respectievelijk 6 december 2022, 13 december 2022, 28 december 2022, 10 maart 2023 en 20 juli 2023) aangaande de taxatie van woonruimte niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

De taxatierapporten betreffen een PTD en moeten daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, te voldoen. Uit het auditrapport blijkt dat in één of meerdere rapporten:

- de opdrachtbevestiging gebrekkig is;
- de huurwaarde niet is onderbouwd;
- de rendementseis niet is onderbouwd;
- de referentie-analyse onvoldoende navolgbaar is;
- de gebruiksmogelijkheden / bestemming onvoldoende gecontroleerd zijn;
- de waarde bij het Bijzondere uitgangspunt ontbreekt.

Met name ten aanzien van de rapporten waarbij sprake is van de taxatie van een woning in verhuurde staat zijn door verweerster nogal wat fouten gemaakt en lijkt zij niet over voldoende expertise te beschikken.

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerster in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Uit de hierboven opgesomde 'tekortkomingen' en de structurele aard daarvan kan volgens klager worden geconcludeerd dat verweerster ten aanzien van de beoordeelde taxatierapporten niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens klager niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie (artikelen 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 die zin dat ten onrechte ervan uit wordt 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 voormelde feiten en omstandigheden verzoekt klager primair om aan verweerster een berisping op te leggen, en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

## 3. Het verweer

Verweerster ondersteunt de doelstellingen van de audit, het toetsen van het niveau van de taxateur en het naleven van de NRVT-regelgeving. Ter opvolging van de audit heeft verweerster de volgende maatregelen / beslissingen genomen dan wel doorgevoerd:

- verweerster zal bij de taxatie van woningen in verhuurde staat meer expertise binnenhalen bij collega-taxateurs die reeds over deze specifieke kennis beschikken;
- binnen het kantoor is besloten geen ongevalideerde rapporten meer uit te brengen;
- verweerster is bezig met het volgen van een opleiding taxeren in verhuurde staat;
- verweerster zal in de toekomst geen taxaties meer verrichten waarvoor zij (nog) onvoldoende expertise heeft;
- verweerster is zich ervan bewust dat de beredenering en berekening van een getaxeerde waarde, zoals deze in haar hoofd en beleving wordt gevormd, beter onderbouwd dient te worden in de rapporten, zodat deze ook voor derden duidelijkheid geeft en herleidbaar is;
- verweerster is blij met de aangedragen verbeterpunten ten aanzien van de OTD;
- het logo van het oude validatiebureau is van de website gehaald en aangepast.

Verweerster is er trots op taxateur te zijn en is zich bewust van de verbeterpunten maar hoopt te hebben laten zien dat zij zich wenst te verbeteren. Zij is NRVT erkentelijk voor het geboden inzicht, zodat zij zich kan verbeteren.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2022 en 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster 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 gedragingen van verweerster 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 daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerster taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport is:

- de opdrachtbevestiging gebrekkig;
- de huurwaarde niet onderbouwd;
- de rendementseis niet onderbouwd;
- de referentie-analyse onvoldoende navolgbaar;
- de gebruiksmogelijkheden / bestemming onvoldoende gecontroleerd;
- ontbreekt de waarde bij het Bijzondere uitgangspunt.

Ook stelt het tuchtcollege vast dat verweerster niet beschikt over voldoende expertise voor het uitvoeren van taxaties van woningen in verhuurde staat, zoals zij ook zelf heeft erkend. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerster in haar rapporten voor een derde niet te volgen.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals verweerster heeft gedaan, heeft zij zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde regelgeving van NRVT, de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en 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 dat 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 verweerster voldoen daar niet aan.

De klacht is dan ook gegrond.

Het tuchtcollege houdt in geval van vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit bij de beoordeling 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 concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden in vijf rapporten. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden 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 in beginsel passend. Het tuchtcollege laat echter meewegen dat verweerster haar fouten erkent, beginnend taxateur is en uit de audit en deze procedure lering heeft getrokken, bezig is met scholing en heeft aangegeven geen taxaties van woningen in verhuurde staat uit te zullen voeren totdat zij over voldoende expertise beschikt. Ook laat het tuchtcollege meewegen dat dit de eerste keer is dat verweerster met het tuchtcollege in aanraking komt. Alles afwegend is het tuchtcollege van oordeel dat het opleggen van de maatregel van waarschuwing in de gegeven omstandigheden passend is.

## **6. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 18 november 2024 door het Tuchtcollege NRVT.