

Dossiernummer: N25002

Datum: 16 april 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

verder te noemen: NRVT

tegen:

B,

Register-Taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder,

verder te noemen: de taxateur

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 2 januari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 januari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 21 maart 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- NRVT, vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer;
- de taxateur.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

## 2. De klacht

Bij een field audit is geconstateerd dat vijf beoordeelde taxatierapporten, uitgebracht in de periode van 10 oktober 2022 tot en met 23 augustus 2023, vallend onder zowel de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (rapporten 1 en 2) als de Kamer Wonen (rapporten 3, 4 en 5), niet voldeden aan de regelgeving van NRVT. NRVT stelt dat uit het auditrapport blijkt dat:

- de rapporten 1, 3 en 4 zich kwalificeren als zogenaamde “verkorte rapporten”, waarbij essentiële informatie ontbreekt en waarbij niet is vermeld dat er geen sprake is van een PTD;
- het BAR niet is onderbouwd en de vertaalslag kwalitatieve analyse van de referenties naar het getaxeerde object ontbreekt, waardoor het waardeoordeel onnavolgbaar wordt (rapport 2);
- rapport 5 incompleet is; het betreft een appartement en de stukken van de VvE, ALV en splitsingsakte zijn niet bijgevoegd;
- de plausibiliteitsverklaring ontbreekt bij rapport 5.

Door de wijze waarop de rapporten zijn opgesteld zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarden niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De betreffende taxatierapporten zijn dus niet zorgvuldig en transparant ingericht.

Daarnaast lijkt uit rapport 5 te volgen dat de taxateur de integriteit en de objectiviteit / onafhankelijkheid heeft geschonden, omdat hij tijdens de opname van de taxatie een verkoopwaarde heeft genoemd (een bandbreedte) en ook de opdracht heeft gekregen om het appartement te gaan verkopen.

De taxatierapporten zijn in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht gekomen, terwijl zij niet voldoen aan de regelgeving. Als gevolg daarvan is aan deze rapporten ten onrechte vertrouwen ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de taxatierapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook (financiële) gevolgen hebben voor de opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen maar ook omdat de taxateur pas laat, in oktober 2024, bericht heeft gekregen over het vervolg op de audit, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur de maatregel van berisping op te leggen en subsidiair een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

## 3. Het verweer

De taxateur verwijst naar hetgeen hij tijdens de audit en in reactie op het concept auditrapport naar voren heeft gebracht.

Hij merkt verder op dat hij zijn werkwijze heeft aangepast naar aanleiding van de bevindingen van de auditor. Hij heeft zich aangesloten bij het NWWI en er zijn inmiddels een dozijn rapporten zonder issues geaccordeerd.

Wel vindt de taxateur bij zijn tijdens de audit gemaakte opmerking: *“Ik vind echter wel dat ik uiteindelijk zelf bepaal of ik integer heb gehandeld zoals beloofd bij mijn beëdiging”* achteraf niet de juiste woorden heeft gebruikt. De oorzaak daarvan ligt in het feit dat hij zeer teleurgesteld en geschrokken was over het feit dat er getwijfeld werd aan zijn integriteit.

Zijn integriteit is in de ogen van de taxateur in dit specifieke geval absoluut niet in het geding geweest, Wel heeft hij de afgelopen tijd nog goed nagedacht over het specifieke dossier en over hoe hij dat beter had kunnen aanpakken zodat, ook voor personen en organisaties die niet rechtstreeks betrokken waren bij deze taxatie, duidelijk was geweest dat er integer gehandeld is.

Als het tuchtcollege op basis van de door NRVT ingediende klacht besluit een berisping op te leggen accepteert de taxateur dat uiteraard.

#### 4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 april 2024;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- het Reglement Definities per 1 juli 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2023;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2022 (rapport 1) en 2023 (rapport 2);
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2024.

#### 5. De beoordeling

##### Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Op grond van artikel 1.1. onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende. NRVT is dan ook ontvankelijk in de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

In navolging van NRVT overweegt het tuchtcollege dat de beoordeelde rapporten van de taxateur, gelet op de bevindingen van de auditor zoals hierboven bij de beschrijving van de klacht weergegeven, niet voldoen aan de fundamentele eisen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals beschreven in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. De taxateur heeft dit ook erkend.

Het uitbrengen van verkorte rapporten rekent het tuchtcollege verweerder zwaar aan. Sinds de oprichting van NRVT in 2016 is op meerdere manieren, waaronder op de website, in de Nieuwsbrief en bij de Permanente Educatie, duidelijk gemaakt dat verkorte rapporten niet in overeenstemming zijn met de reglementen en absoluut uit den boze zijn. Ook het tuchtcollege heeft hierover meerdere, gepubliceerde, uitspraken gedaan. Dat verkorte rapporten in strijd zijn met de reglementen van NRVT had verweerder daarom ruimschoots bekend moeten zijn.

Ook heeft verweerder zich niet gehouden aan artikel 10 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels door zowel als taxateur als ook als verkopend makelaar op te treden, waardoor op zijn minst de schijn van belangenverstremgeling kan ontstaan. Ook dit neemt het tuchtcollege de taxateur zeer kwalijk. Dat de taxateur er zelf van overtuigd is dat hij integer heeft gehandeld, is niet relevant. Het gaat erom hoe een buitenstaander tegen deze situatie aan kan kijken. In zijn verweerschrift en tijdens de zitting heeft de taxateur er inmiddels ook blijk van gegeven in te zien dat door zijn handelen de schijn van belangenverstremgeling niet vermeden is.

Gelet op het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht gegrond verklaren.

Bij de door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of, en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege blijven wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer het om meer gaat 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 ernstiger zijn (zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een verkort taxatierapport en/of meer omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

In dit geval heeft te gelden dat de taxateur zich bij vijf rapporten schuldig heeft gemaakt aan (ernstige) schendingen van de regels van NRVT. Gelet daarop zal het tuchtcollege de maatregel van berisping opleggen en een boete van € 1.000,00.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING;

VEROORDEELT de taxateur tot betaling van een boete van € 1.000,00 (duizend euro), die opeisbaar is op het moment dat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan op 16 april 2025 door het Tuchtcollege NRVT.