

Dossiernummer: N25004

Datum: 23 mei 2025

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,

NRVT,

tegen

B. RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te ,

de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 30 december 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 januari 2025, met bijlage;
- de spreekantekeningen van NRVT van 24 april 2025.

Tijdens de hoorzitting van 24 april 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- NRVT (hierna ook: 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

In verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft NRVT op 14 mei 2024 een gesprek met de taxateur gevoerd in het kader van een field audit. NRVT heeft de taxateur per e-mailbericht van 16 mei 2024 geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van een drietal rapporten (van respectievelijk 10 februari 2023, 4 mei 2023 en 25 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, voldoen. Tijdens de audit is gebleken dat de planschaderapporten niet voldoen aan de vereisten van een PTD. Bovendien ontbreekt in deze rapporten een document met betrekking tot de overeengekomen opdrachtvoorwaarden. In het andere rapport is de juridische situatie niet volledig omschreven. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen.

Bovendien kan worden geconcludeerd dat uit de hierboven opgesomde 'tekortkomingen' blijkt dat de taxateur niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

De rapporten voldoen volgens NRVT 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 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 de feiten en omstandigheden van dit specifieke geval verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping op te leggen, en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat haar in eerste instantie bij de voorbereiding van de audit is aangegeven door klager dat deze geen overzicht hoefde te ontvangen van de SOW's, zoals genoemd in de Eigen Verklaring. Tijdens de audit heeft de auditor alsnog gevraagd een tweetal van deze dossiers te uploaden. Omdat de taxateur toen geen tijd had om deze te anonimiseren heeft zij toen uitsluitend de rapporten geüpload. Na de audit heeft zij gevraagd alsnog de volledige dossiers te mogen aanleveren maar dit is niet mogelijk gebleken.

De taxateur is zich er nu van bewust dat de rapporten inzake waardevermindering planschade gekwalificeerd worden als PTD maar niet volledig voldoen aan de vereisten van een PTD en dat de onderbouwing te summier is. Ook klopt het dat de juridische situatie in één van de rapporten per abuis niet volledig omschreven is.

De taxateur heeft de volgende maatregelen genomen:

- de rapporten waardevermindering planschade zijn aangepast aan de hand van de bijlage rapportagevereisten uit de Praktijkhandreiking wonen, waarmee ook de schriftelijke opdrachtbevestiging onderdeel is geworden van de rapporten;
- de taxateur volgt jaarlijks bijscholing om haar expertise op het gebied van planschade en nadeelcompensatie bij te houden;
- de onderbouwing van de marktwaarde is door de taxateur uitgebreid zodat haar overwegingen voor derden beter te volgen zijn.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van toepassing vanaf 1 januari 2024.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur 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 NRVT te allen tijde aan te merken als belanghebbende en is NRVT ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur 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 de taxateur taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook gesteld in het auditrapport is sprake van een tweetal planschaderapporten, die niet voldoen aan de vereisten van een PTD. Bovendien ontbreekt hier een document met betrekking tot de overeengekomen opdrachtvoorwaarden. In het derde rapport is de juridische situatie niet volledig omschreven. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in de taxatierapporten voor een derde niet te volgen. De tekortkomingen worden door de taxateur erkend.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat de taxatierapporten op deze onderdelen op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft deze de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft zij de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen en de fundamentele beginselen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 RGB niet in acht genomen.

Alleen aan taxatierapporten die voldoen aan de regelgeving van NRVT en dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze zijn opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van de taxateur 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 blij 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 medebepalend 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. Het gaat om ernstige tekortkomingen, die de navolgbaarheid van de rapporten aantasten. De geconstateerde tekortkomingen kunnen tot gevolg hebben dat de rapporten derden op het verkeerde been zetten. NRVT voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Nu het gaat om serieuze tekortkomingen is het tuchtcollege van oordeel dat in principe de maatregel van berisping passend is. Echter nu de taxateur haar tekortkomingen heeft erkend, een leerproces heeft doorgemaakt en maatregelen heeft genomen om de kwaliteit te verbeteren, is het tuchtcollege van oordeel dat kan worden volstaan met het opleggen van de maatregel van een waarschuwing.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 23 mei 2025 door het Tuchtcollege NRVT.