

Dossiernummer: N25005

Datum: 28 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 [plaats],

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 5 januari 2025;
- de spreekantekeningen van NRVT van 8 mei 2025.

Tijdens de hoorzitting van 8 mei 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 11 juni 2024 een gesprek met de taxateur gevoerd in het kader van een field audit. NRVT heeft de taxateur per e-mailbericht van 5 juli 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 het rapport van 20 januari 2023 aangaande de taxatie van een woonobject niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Het taxatierapport betreft een PTD en moet daarom aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving, voldoen. Tijdens de audit is gebleken dat in dit rapport niet is voldaan aan het fundamentele beginsel van objectiviteit, zoals vastgelegd in artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Op grond van dit artikel mag een Register-Taxateur een opdracht alleen aanvaarden of uitvoeren als hij autonoom, onafhankelijk, uitsluitend met een eigen afweging in vrijheid, zonder on gepaste beïnvloeding of druk, zijn werkzaamheden kan uitvoeren.

Uit de audit is gebleken dat de taxateur de opdrachtgever eerst heeft geadviseerd over de verkoopvraagprijs (net onder de € 800.000) en vervolgens de betreffende woning heeft getaxeerd (€ 795.000) terwijl op dat moment nagenoeg zeker is dat deze woning ook door (het kantoor van) de taxateur verkocht gaat worden. Nu ten tijde van de taxatie sprake was van eerdere betrokkenheid van de taxateur bij het object en het daarnaast zo zou kunnen zijn dat de taxateur zich bij het schatten van de marktwaarde te veel heeft laten leiden door de wens om de verkoopopdracht te verkrijgen, is de objectiviteit van de taxateur in het geding. De taxateur had deze bedreiging moeten onderkennen en de door hem te nemen mitigerende maatregelen moeten vermelden in het dossier danwel de opdracht moeten afwijzen.

NRVT neemt het de taxateur kwalijk dat hij de regelgeving omtrent de objectiviteit niet in acht heeft genomen. Mede gelet op het aanzienlijke maatschappelijke belang dat gepaard gaat met het onderwerp, waaraan NRVT uitgebreid aandacht heeft besteed, onder andere middels een webinar, had het op de weg van de taxateur gelegen om de hiervoor genoemde maatregelen te nemen.

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

3. Het verweer

De taxateur merkt op in de veronderstelling te zijn geweest dat hij de taxatie deskundig, onafhankelijk en objectief kon uitvoeren, omdat de taxatie los stond van het eventueel in de toekomst verkrijgen van de verkoopopdracht voor de woning. Er was weliswaar een oriënterend adviesgesprek gevoerd door een collega van de taxateur, maar nimmer is toegezegd dat de woning daadwerkelijk door het kantoor van de taxateur zou worden verkocht. De taxatie is volledig los hiervan tot stand gekomen en de taxateur heeft volledig zijn eigen waardeoordeel op papier gezet.

Inmiddels is het de taxateur duidelijk dat hij niet aan de regelgeving heeft voldaan. Hoewel hij bekend was met artikel 11.1 RGB was hij zich niet bewust van de inhoud van artikel 11.3 RGB over de schijn van belangenverstrengeling.

Ten slotte wil de taxateur benadrukken dat het een aannname van de auditor is geweest dat de woning vrijwel zeker bij het kantoor van de taxateur in de verkoop zou komen. Hierover bestond absoluut geen zekerheid. Ook heeft de taxateur niet aangegeven dat een dergelijke situatie zich bij zijn huidige werkgever vaker voordoet of heeft gedaan. Hij heeft gemeld dat het in de 17 jaar dat hij taxeert ongetwijfeld wel vaker is voorgekomen dat een woning die wordt getaxeerd een half jaar of later door hetzelfde kantoor is verkocht. Dit staat geheel los van het kantoor waar de taxateur op dat moment werkt of heeft gewerkt. De taxateur stelt dat het kantoor waar hij nu werkzaam is in soortgelijke situaties bovengemiddeld correct en naar beste eer en geweten handelt.

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 de opdrachtgever eerst heeft geadviseerd over de verkoopvraagprijs van de woning. Vervolgens heeft hij de woning getaxeerd terwijl het op dat moment waarschijnlijk was dat de woning ook door (het kantoor van) de taxateur verkocht zou gaan worden. De taxateur heeft de opdracht afgewezen noch teruggegeven. In het taxatiedossier heeft hij daarop niets vastgelegd over de ten gevolge van zijn handelen ontstane bedreigingen en de door de taxateur noodzakelijk te nemen c.q. genomen maatregelen.

De taxateur had zich terdege bewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan zijn rapport zou worden ontleend. De afwegingen die de taxateur heeft gemaakt om te beoordelen of het hem vrijstond deze opdracht te aanvaarden, hadden in het taxatierapport moeten worden opgenomen. De taxateur heeft dit nagelaten. Hij heeft aldus het in hem als taxateur gestelde maatschappelijk vertrouwen geschonden en daarmee het beroep van taxateur geschaad.

Aleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat dus met de nodige objectiviteit en onafhankelijkheid is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Het rapport van de taxateur voldoet daar niet aan.

Het tuchtcollege vindt het passend om de maatregel van berisping op te leggen omdat de taxateur door zijn handelen een kernbeginsel van de NRVT-regelgeving heeft geschonden en het tuchtcollege hiermee ook het duidelijke signaal wil afgeven dat handelen in strijd met het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid niet acceptabel is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 28 mei 2025 door het Tuchtcollege NRVT.