

Dossiernummer: N25013
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

A. 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 januari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 februari 2025;
- 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 5 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 een drietal rapporten (van respectievelijk 9 november 2023, 10 november 2023 en 20 november 2023) en een plausibiliteitsverklaring van 20 september 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 in één of meerdere rapporten:

- de referentievergelijker niet navolgbaar is (rapport 1 en 2);
- de uniforme verbouwingsspecificatie afwijkt (rapport 1);
- de bewoningsvraag foutief is beantwoord (rapport 1);
- er onduidelijkheid over de juiste metrage is (rapport 2);
- er onduidelijkheid over de invloed van de herstelkosten is (rapport 3).

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 heeft de taxateur ten onrechte een plausibiliteitsverklaring afgegeven op een verkort rapport, welke verklaring ook nog eens niet voldoet aan de vereisten zoals neergelegd in het Model Plausibiliteitsverklaring.

Voorts blijkt uit het auditrapport dat er inzake het taxatierapport van [adres] sprake is van een door de opdrachtgever geuite wenswaarde, terwijl de taxateur in zijn taxatiedossier de betreffende bedreiging niet heeft benoemd en ook geen mitigerende maatregelen heeft vastgelegd.

De rapporten voldoen volgens NRVT niet aan de eisen van objectiviteit en onafhankelijkheid alsmede zorgvuldigheid en transparantie (artikel 11 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 en de verklaring ontleend, in die zin dat ten onrechte ervan uit wordt gegaan dat de rapporten en de verklaring voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan ook vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Ter zitting heeft NRVT laten weten het klachtonderdeel met betrekking tot de referentievergelijker te laten vervallen zonder dat dat gevolgen zou hebben voor de verzochte maatregel.

Gelet op de feiten en omstandigheden van dit specifieke geval verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping alsmede een boete van € 1.000 op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur geeft aan het met een aantal punten in het klaagschrift oneens te zijn.

De taxateur stelt zich nooit een waarde te laten voorschrijven maar zelf aan de hand van marktgegevens de waarde te bepalen. De taxateur heeft altijd ethisch gehandeld. De taxateur is van mening dat er sprake is van tegenstrijdigheden in het auditrapport nu enerzijds gesteld wordt dat hij onvoldoende integer heeft gehandeld terwijl anderzijds de taxateur – volgens de auditor - wel objectief en onafhankelijk en conform de regels heeft gehandeld.

Verder stelt de taxateur dat er in alle systemen eenvoudig referenties terug zijn te vinden waardoor de waarde – ook naderhand – goed te onderbouwen is en hij bovendien al 37 jaar ervaring heeft en het derhalve niet noodzakelijk is een schaduwberekening te maken.

Ter zitting deelt de taxateur mee dat hij overweegt te stoppen met taxeren, nu er steeds meer eisen aan de rapporten worden gesteld en hij zich afvraagt of hij hieraan nog kan voldoen mede in combinatie met zijn andere werkzaamheden.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege de gevraagde boete en berisping niet op te leggen.

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 dat in één of meerdere rapporten:

- de uniforme verbouwingsspecificatie afwijkt;
- de bewoningsvraag foutief is beantwoord;
- er onduidelijkheid over de juiste metrage is;
- er onduidelijkheid over de invloed van de herstelkosten is.

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.

Ook op de overige door NRVT aangevoerde punten volgt het tuchtcollege klager.

In één geval is gebleken van een door een opdrachtgever geuite wenswaarde. Dit vormt een bedreiging voor de objectiviteit en onafhankelijkheid van de Register-Taxateur als omschreven in artikel 11 van het RGB. Conform artikel 11.1 van het RGB dient de Register-Taxateur een opdracht alleen te aanvaarden of uit te voeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde kan komen. In artikel 6 van het RGB is vastgelegd dat de Register-Taxateur de omstandigheden identificeert en beoordeelt, die een bedreiging kunnen zijn voor het zich houden aan een fundamenteel beginsel zoals opgenomen in het reglement en met betrekking tot dergelijke omstandigheden een toereikende maatregel neemt, die ertoe leidt dat hij zich houdt aan de fundamentele beginselen. Als deze maatregel ertoe leidt dat de Register-Taxateur zich houdt aan de fundamentele beginselen, dient de Register-Taxateur de bedreiging, zijn beoordeling, de toegepaste maatregel en zijn conclusie schriftelijk conform artikel 6.3 van het RGB vast te leggen teneinde zich tegenover derden te kunnen verantwoorden. Artikel 11.4 van het RGB legt aan een Register-Taxateur eenzelfde verplichting op.

De taxateur heeft nagelaten om conform de artikelen 6.3 en 11.4 van het RGB de uit de door de opdrachtgever geuite wenswaarde voortvloeiende bedreiging voor zijn objectiviteit en onafhankelijkheid en de naar aanleiding daarvan door hem genomen maatregelen in het betreffende rapport vast te leggen. Dat niet is gebleken dat de taxateur zich door de geuite wenswaarde heeft laten beïnvloeden, doet aan de schending van deze bepalingen niet af.

Ook bij het uitvoeren van de plausibiliteitstoets heeft de Register-Taxateur niet aan de regels voldaan. De taxateur had op basis van het onvoldoende onderbouwde taxatierapport – het betreft hier een verkort rapport - nooit tot het verstrekken van de plausibiliteitsverklaring mogen overgaan. Het tuchtcollege kan klager volgen in zijn stelling dat de taxateur de plausibiliteitsverklaring ten onrechte heeft afgegeven en dat de verklaring daarnaast niet voldoet aan de vereisten van zorgvuldigheid en transparantie als neergelegd in artikel 12 van het RGB.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat zowel de taxatierapporten als de plausibiliteitsverklaring op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgesteld en dat de taxateur in strijd met het beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid heeft gehandeld. Door deze rapporten en de verklaring op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft deze de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd.

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 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 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 tekortkomingen, die de navolgbaarheid van het rapport aantasten en het schenden van het vertrouwen in de beroepsgroep. 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.

In dit geval acht het tuchtcollege het uitbrengen van deze rapporten, het handelen in strijd met het beginsel van integriteit en het afgeven van een plausibiliteitsverklaring voor een verkort rapport dusdanig ernstig en verwijtbaar, dat een maatregel van berisping met een voorwaardelijke boete moet worden opgelegd.

Het tuchtcollege heeft in haar afweging meegenomen dat de – zeer ervaren - taxateur tijdens de mondelinge behandeling inzicht heeft getoond in zijn tekortkomingen en zelf inziet, dat het voor hem zeer moeilijk is om te voldoen aan de steeds strengere eisen die op grond van de regelgeving aan Register-Taxateurs worden gesteld. Hij overweegt daarom zeer serieus zich op korte termijn uit het register uit te laten schrijven. Het handelen van de taxateur is echter van dien aard, dat het tuchtcollege het opleggen van genoemde maatregel gepast acht.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING met een VOORWAARDELIJKE BOETE van € 1.000, met een proeftijd van twee jaar, waarbij de boete onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht jegens de taxateur wordt ingediend die ziet op een gedraging dan wel nalaten van de taxateur van na de datum van de onderhavige uitspraak en het tuchtcollege tot een gegrondverklaring (van die nieuwe klacht) komt.

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