

Dossiernummer: N25016

Datum: 8 juli 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 RT,

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 3 februari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 7 januari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 5 juni 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 in juni 2024 is geconstateerd dat drie beoordeelde taxatierapporten, uitgebracht in de periode van 12 mei 2022 tot en met 15 december 2022, niet voldeden aan de regelgeving van NRVT. In januari 2024 had al een desk audit plaatsgevonden. NRVT heeft, gezien de gedateerdheid van de rapporten, besloten zich in de klacht alleen te richten op het taxatierapport, gedateerd 15 december 2022, waarbij een woon/winkelpand is getaxeed, vallend onder de kamer Wonen.

Uit het auditrapport blijkt onder meer dat de taxateur naar aanleiding van een bericht van de opdrachtgever dat deze de getaxeerde waarde 'te hoog' vond, de marktwaarde met € 35.000 heeft verlaagd. Hierdoor heeft de taxateur een wenswaarde gehonoreerd, hetgeen een ernstige overtreding van de NRVT-regels op het gebied van objectiviteit en onafhankelijkheid is. Een dergelijke handelen brengt de beroepsgroep in diskrediet.

Daarnaast zijn diverse andere zaken in het taxatierapport niet in orde. Zo zijn bedragen voor onderhoud niet onderbouwd of gespecificeerd en is sprake van diverse bandbreedtes en percentages zonder referentiekaders. Ook voldoen de plausibiliteitsverklaring, de opdracht tot dienstverlening en de onafhankelijkheidsverklaring niet aan de eisen en ontbreken eigen meetgegevens.

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 aldus niet zorgvuldig en transparant ingericht, hetgeen in strijd is met artikel 12 van het RGB.

Daarnaast heeft de taxateur dus het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid geschonden door in te gaan op een wenswaarde van de opdrachtgever. Hiermee heeft de taxateur zich gedragen in strijd met in artikel 11 van het RGB.

Het taxatierapport is in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht gekomen, terwijl het niet voldoet aan de regelgeving. Als gevolg daarvan is aan het rapport ten onrechte vertrouwen ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat het taxatierapport voldoet 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 sprake is van een enigszins gedateerd taxatierapport, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur de maatregel van berisping op te leggen, subsidiair een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel.

## 3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt op het klaagschrift gereageerd.

Zoals hij reeds kenbaar heeft gemaakt bij NRVT kan geconcludeerd worden dat het betreffende rapport een schoolvoorbeeld is van hoe het niet moet. Hij had beter moeten omschrijven en vastleggen wat de beweegredenen zijn geweest om de waarde aan te passen. Het is voor hem een ontzettend leerzaam proces op meerdere vlakken geweest.

Juist vanwege deze leermomenten zou hij het zeer op prijs stellen om zijn vak als taxateur te kunnen blijven uitoefenen.

Hij heeft er uiteraard begrip voor dat het NRVT dit bij het tuchtcollege kenbaar heeft gemaakt middels een klaagschrift.

## 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 2022;
- 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 Kamer Wonen 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 het beoordeelde rapport van de taxateur, gelet op de bevindingen van de auditor, zoals hierboven bij de beschrijving van de klacht weergegeven, niet voldoet 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.

Ook heeft verweerder zich niet gehouden aan artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels door zich ontvankelijk te tonen voor een wenswaarde van een opdrachtgever. Het verlagen van een getaxeerde marktwaarde na druk van de opdrachtgever, druist in tegen het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid, waarin expliciet is vastgelegd:

*De Register-Taxateur mag een Taxatieopdracht alleen aanvaarden of uitvoeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen.*

Het is een valkuil voor elke taxateur om te veel mee te bewegen met de wensen van de opdrachtgever. Dat de taxateur gezwicht is voor deze druk vanuit de opdrachtgever om de marktwaarde aan te passen, neemt het tuchtcollege de taxateur zeer kwalijk. Dergelijk handelen brengt de beroepsgroep als geheel in diskrediet en is de bijl aan de wortel van de onafhankelijkheid en objectiviteit. Het taxatierapport is in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht gekomen en hieraan is ten onrechte het vertrouwen ontleend dat dit is opgemaakt door een onafhankelijk en objectief handelende taxateur.

In zijn verweerschrift en tijdens de zitting heeft de taxateur er ook blijk van gegeven in te zien dat zijn handelen niet door de beugel kan.

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. 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 schuldig heeft gemaakt aan een zeer ernstige schending van de regels van NRVT. Het tuchtcollege is van oordeel dat daarom hier – ondanks het tijdsverloop – niet kan worden volstaan met de door NRVT gevraagde berisping. Het tuchtcollege acht een voorwaardelijke schorsing van twee maanden met een proeftijd van twee jaar passend en geboden als stok achter de deur, opdat de taxateur ervan doordrongen raakt er alles aan te doen om een dergelijke fout in de toekomst te voorkomen.

## 6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van een VOORWAARDELIJKE SCHORSING van TWEE MAANDEN, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd van twee jaar een klacht wordt ingediend die ziet op een gedraging of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

Deze uitspraak is gedaan op 8 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.