

Dossiernummer: N25020
Datum: 8 juli 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 27 februari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 maart 2025;
- de spreek aantekeningen van NRVT van 5 juni 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

In het kader van het (periodiek) doorlopend toezicht heeft NRVT op 20 maart 2024 een gesprek met de taxateur gevoerd tijdens een field audit. Voorafgaand aan de fieldaudit heeft een deskaudit plaatsgevonden in november 2023. NRVT heeft de taxateur 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 tweetal rapporten niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. Het taxatierapport van 29 juni 2022 (rapport 1) betreft een woning en het taxatierapport van 14 juni 2023 (rapport 2) aangaande de taxatie van een vrijstaand woonhuis met bedrijfsgebouw, vallend onder bedrijfsmatig vastgoed.

De taxatierapporten betreffen PTD's (professionele taxatiediensten) en moeten daarom voldoen aan de eisen van NRVT, zoals vastgelegd in de NRVT-regelgeving. Tijdens de audit is gebleken dat in deze rapporten niet is voldaan aan de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid en van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in de artikelen 9 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Uit het auditrapport blijkt dat in beide rapporten sprake is van een waardebepaling, een zogenaamd verkort rapport. Er is geen verklaring opgenomen dat deze waardeverklaring zou zijn opgemaakt in het kader van een makelaarsdienst en de taxateur bepaalt in de rapporten een marktwaarde in plaats van een verwachte verkoopopbrengst. Het (verkorte) rapport kwalificeert hierdoor als Professionele Taxatiedienst.

In de verkorte rapporten ontbreken vele essentiële gegevens, zoals de opdrachtvoorwaarden, de gebruikte standaarden en regels (EVS/NRVT), de analyse van de referenties, marktomstandigheden, SWOT-analyse en de plausibiliteitsverklaring. In rapport 1 ontbreken foto's van het object geheel, in rapport 2 is één foto te vinden. Daarnaast heeft de taxateur bij rapport 2 buiten zijn kamer getaxeerd, zonder dat een toelichting is opgenomen waarom de taxateur meent dat hij beschikt over voldoende deskundigheid om deze taxatie uit te voeren.

Uit het vorenstaande volgt dat de taxatierapporten niet navolgbaar zijn. Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat juist ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – dit kan volgen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend Register-Taxateur mag worden verwacht dat zijn taxatierapporten navolgbaar zijn. Nu deze rapporten niet inzichtelijk zijn, heeft de taxateur niet conform het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie gehandeld.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen verzoekt NRVT het Tuchtcollege de taxateur primair de maatregel van berisping met een boete van € 1.000 op te leggen, subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt gereageerd op te klacht.

Allereerst meldt de taxateur dat hij deze gang van zaken zeer betreurt. Hij is in 1993 beëdigd als makelaar/taxateur. Deze beëdiging heeft hij altijd zeer gerespecteerd en daar ook naar gehandeld. Altijd heeft hij het belang van de relatie vooropgesteld. Hij is nooit bij een rechtszaak betrokken geweest.

De audit is een jaar geleden uitgevoerd. De taxateur heeft open en eerlijk alle informatie gedeeld met de auditor. De rapportage van de audit heeft hij zich zeer aangetrokken. Hij heeft dit als erg vervelend ervaren, met name omdat hij in de volle overtuiging was dat hij zorgvuldig te werk ging.

Anderzijds was het een wake-up call. De rapportage van de auditor met de opmerkingen zijn door de taxateur ter harte genomen. Binnen het kantoor is daar dikwijls over gesproken en er zijn maatregelen genomen.

Er zijn verbeterpunten ingevoerd, zodat deze zaken niet meer gaan voorkomen. De taxateur kijkt positief naar de taken van het NRVT (bewaakt en waarborgt de kwaliteit en vakbekwaamheid van Register-Taxateurs).

Anderzijds snapt hij niet dat een organisatie als het NRVT (“een organisatie van, voor en door taxateurs”) zo een zware boete gaat opleggen. De gevraagde boete vindt hij buitenproportioneel.

De rapporten die nu worden bekritiseerd voldoen niet, zoals wordt gesteld, aan de eisen van een Professionele Taxatiedienst. Daar is hij het mee eens. Dus daarom zijn ze het niet, en had hij ze de titel van Taxatie niet mogen geven. Het was ook niet de intentie om er een PTD van te maken, daarom is het des te vervelender dat dit heeft kunnen gebeuren. Niemand is benadeeld door de rapporten die in de audit zijn bekritiseerd. Het effect van een audit is om intern de zaken te controleren en de kwaliteit te waarborgen. Dit effect is bereikt en de audit was zeker nuttig.

De berisping is op zijn plaats en dat vindt hij al erg genoeg, maar in een zware boete kan hij zich niet vinden. De taxateur verzoekt het tuchtcollege daarom om de boete te schrappen en de berisping in stand te laten.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2023;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 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 kwalificeren de rapporten als ‘verkorte rapporten’. De rapporten voldoen op veel punten niet aan de vereisten die aan een PTD worden gesteld. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen.

Het uitbrengen van verkorte rapporten rekent het tuchtcollege verweerder zwaar aan. Sinds de oprichting van NRVT in 2016 is op verscheidene 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 in de afgelopen jaren meerdere uitspraken gedaan, die gepubliceerd zijn. Dat verkorte rapporten in strijd zijn met de reglementen van NRVT had verweerder daarom ruimschoots bekend moeten zijn.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur staat ingeschreven in de kamer Wonen, maar in zijn verweer noch in taxatierapport 2 duidelijk heeft kunnen maken dat hij over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikte om een woning met bedrijfspand te taxeren. Er is geen algemene regel die een Register-Taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin deze is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen - en in de taxatie te onderbouwen - of hij hiervoor de vereiste deskundigheid bezit.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Door deze rapporten op te stellen op de wijze zoals verweerder heeft gedaan, heeft hij zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager genoemde regelgeving van NRVT, de van toepassing zijnde Praktijkhandreikingen alsmede de fundamentele beginselen, met name de beginselen van vakbekwaamheid alsmede zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in de artikelen 9 en 12 RGB.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De rapporten van verweerder voldoen daar niet aan.

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

In geval van door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag 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. 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 geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden. Het gaat hier om verkorte rapporten wat verweerder zwaar wordt aangerekend. Het tuchtcollege benadrukt daarom opnieuw dat dergelijke verkorte rapporten niet navolgbaar zijn en al vele jaren niet toelaatbaar zijn. Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege geen aanleiding om in deze situatie af te wijken van de lijn dat bij meerdere verkorte rapporten het opleggen van een berisping met een boete passend en geboden is.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van een BERISPING, alsmede een boete van € 1.000,00 (zegge duizend euro).

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