

Dossiernummer: N25041
Datum: 30 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,
klager (ook NRVT),

tegen

A. RT,
Register-Taxateur,
gevestigd te ,
taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 21 mei 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 juni 2025, met bijlagen;
- de spreekantekeningen van NRVT van 10 juli 2025.

Tijdens de hoorzitting van 10 juli 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 verband met het (periodiek) doorlopend toezicht heeft op 14 november 2024 een gesprek met de taxateur plaatsgevonden in het kader van een field audit. Voorafgaand aan de field audit heeft in juli 2024 een desk audit plaatsgevonden. Klager heeft de taxateur per e-mailbericht van 2 december 2024 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop inhoudelijk gereageerd.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich ten aanzien van één rapport van 10 februari 2023 aangaande de taxatie van woonruimte 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 het hier een zogenoemde waardeverklaring / verkort rapport betreft waarin essentiële informatie ontbreekt, nu:

- geen opdracht in het rapport aanwezig is;
- geen referenties in het rapport zijn opgenomen;
- de kwalitatieve analyse ontbreekt;
- het begrip marktwaarde in het rapport onjuist is vermeld;
- geen paginanummering aanwezig is;
- geen overzicht aanwezig is van bijlagen in het rapport en geen bijlagen zijn opgenomen achter het rapport;
- geen foto's zijn opgenomen in het rapport.

Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in het taxatierapport voor een derde niet te volgen.

Bovendien kan uit de hierboven vermelde tekortkomingen worden geconcludeerd dat de taxateur niet voldoet aan het vereiste van vakbekwaamheid.

Het rapport voldoet volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid en 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, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten wordt ontleend, als zouden de rapporten wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Nu in dit specifieke geval bovendien sprake was van een boedelverdeling in het kader van een boedelscheiding en de taxateur hiermee bekend was, mag van de taxateur verwacht worden dat deze zich in het bijzonder bewust is van het maatschappelijk vertrouwen dat aan een dergelijk rapport verleend moet worden en had deze de risico's van een verkort rapport moeten onderkennen.

Gelet op de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen en de situatie waarin dit gebeurde verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een berisping en een boete van € 1.000 op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur licht de situatie toe hoe hij tot het opstellen van een verkort rapport gekomen is. De taxateur heeft de woning in 2013 eerder getaxeerd en is persoonlijk door de opdrachtgevers benaderd om de waarde wederom te bepalen, nu omdat zij uit elkaar gingen. De taxateur heeft het benaderd als een minnelijke waardering op basis waarvan opdrachtgevers konden verdelen en verder konden. Opdrachtgevers hebben expliciet aangegeven geen behoefte te hebben aan een gevalideerd rapport.

De taxateur erkent dat zijn waardering niet voldoet aan de eisen van een PTD, achteraf gezien had hij misschien een uitgebreid rapport op moeten maken. Om aan te tonen dat dit de gebruikelijke werkwijze is, voegt de taxateur de taxatierapporten van [adres] - uit dezelfde woongemeenschap – welke wel volledig zijn, bij.

De taxateur ervaart de tuchtklacht als een bijzonder oneervol einde aan zijn carrière van 50 jaar. Kans op herhaling is er niet omdat de taxateur bezig is aan zijn laatste jaar als makelaar / taxateur.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2023;
- het Reglement Doorlopend Toezicht geldend vanaf 1 januari 2022.

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 een taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Zoals ook is gesteld in het auditrapport betreft het een waardeverklaring / verkort rapport. Hierdoor zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur in het taxatierapport voor een derde niet te volgen. De taxateur heeft dit ook erkend.

Het tuchtcollege is daarom van oordeel dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT niet nageleefd. Ook heeft hij 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 een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat 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 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 mede bepalend 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 zijn de geconstateerde gebreken ernstig omdat er een verkort rapport is uitgebracht. Het tuchtcollege heeft bij herhaling geoordeeld dat een verkort rapport niet voldoet aan de regelgeving van NRVT. Een dergelijk rapport is kwalitatief ver onder de maat. De taxateur heeft erkend dat hij daarvan op de hoogte was. 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.

Gezien de aard en de ernst van de overtreding is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een berisping met een boete passend. Het tuchtcollege laat meewegen dat de taxateur zijn fout erkent en dat het kennelijk gaat om één rapport over een woning binnen een complex – het betreft een woongemeenschap – waarover de taxateur meer rapporten heeft uitgebracht, welke wel aan de regelgeving voldoen. Het tuchtcollege ziet hierin aanleiding de boete te matigen en op € 500 te stellen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van BERISPING;

En legt de taxateur een boete op van € 500 (zegge vijfhonderd euro).

Deze uitspraak is gedaan op 30 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.