

Dossiernummer: N25049

Datum: 12 september 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.,

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 juni 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 3 juli 2025;
- de spreekantekeningen van NRVT van 15 augustus 2025.

Tijdens de hoorzitting van 15 augustus 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 27 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 11 februari 2025 erover geïnformeerd dat het concept-auditrapport kon worden geraadpleegd in het online platform van NRVT (Smile). De taxateur heeft hierop gereageerd geen opmerkingen te hebben.

NRVT stelt dat uit deze audit is gebleken dat de taxateur zich bij een taxatierapport van 18 maart 2024 over een woning aan de [adres] 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. Bij de audit is onder meer gebleken dat de rendementsberekening in verhuurde staat niet navolgbaar is; er wordt uitgegaan van een onjuist percentage aan overdrachtsbelasting (2% i.p.v. 10,4%). Verder is uitgegaan van de huur inclusief BTW in plaats van exclusief BTW. Daarnaast worden de kosten en het gehanteerde rendement niet onderbouwd. 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.

Voorts blijkt uit hetgeen in het auditrapport is gesteld dat er door de taxateur onder P van het taxatierapport zeer waarschijnlijk een onjuiste, voor de opdrachtgever gunstige verklaring is opgenomen over het gebruik van het getaxeerde ten behoeve van de bepaling van de overdrachtsbelasting. In een later stadium heeft de taxateur tegenover de notaris verklaard dat zij voor de juistheid van deze verklaring geen verantwoordelijkheid kan en wil nemen. Met het afgeven van een (vermoedelijk onjuiste) verklaring is het fundamentele beginsel van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid geschonden. Ook is er een fout gemaakt in het totaaloppervlak van de woning.

Uit de hierboven opgesomde tekortkomingen kan voorts worden geconcludeerd dat de taxateur ten aanzien van dit rapport niet heeft voldaan aan het vereiste van vakbekwaamheid.

Het rapport voldoet volgens NRVT niet aan de eisen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid (artikel 9, 10, 11 en 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Nu het taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht is gekomen, terwijl dit niet voldoet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT, bestaat het gevaar dat ten onrechte vertrouwen aan dit rapport wordt ontleend, als zou het rapport wel voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgever(s) en (eventuele) derden.

Gelet op de feiten en omstandigheden van dit geval, met name het niet in acht nemen van de regelgeving omtrent integriteit en objectiviteit en onafhankelijkheid, verzoekt NRVT primair om aan de taxateur een voorwaardelijke schorsing van vier maanden op te leggen en subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De taxateur voert aan de geconstateerde tekortkomingen te betreuren en de bevindingen serieus te nemen. Het is altijd haar bedoeling geweest om transparant, vakbekwaam en integer te handelen. Naar haar mening is wel sprake van enkele nuanceringen:

- De fout in het totaaloppervlak is een onbedoelde rekenkundige vergissing van de taxateur ten nadele van de opdrachtgever wat bevestigt dat hier sprake is geweest van een menselijke fout, niet van bewuste beïnvloeding of manipulatie.
- De gebruiksindeling is gebaseerd op een mondelinge verklaring van de opdrachtgever, welke tijdens de inspectie is getoetst aan de indeling van de woning. De taxateur erkent dat dit in het rapport zelf opgenomen had moeten worden.
- De taxateur erkent verder dat de rendementsberekening onvolledig en deels onjuist was. Ook is ten onrechte gerekend met een huur inclusief BTW, met een verkeerd overdrachtsbelastingpercentage en zonder onderbouwing van kosten of rendement. Nu de zittende huurder het object kocht, was echter een taxatie in verhuurde staat niet verplicht waarmee de opgenomen rendementsberekening slechts bedoeld was als extra toelichting.

De taxateur heeft inmiddels een cursus Taxatie huurwaarde in verhuurde staat gevolgd en past de opgedane kennis toe in haar dagelijkse praktijk en daarnaast heeft zij structurele verbeteringen doorgevoerd in haar taxatiepraktijk om de kwaliteit, transparantie en betrouwbaarheid van haar werk te verhogen.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege rekening te houden met het bovenstaande en indien de klacht gegrond wordt verklaard te overwegen of kan worden volstaan met een lichtere maatregel.

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 2024;
- 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 is sprake van tekortkomingen ten aanzien van de rendementsberekening in verhuurde staat welke niet navolgbaar is. 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.

Ook volgt het tuchtcollege klager, waar het om het punt van de objectiviteit en onafhankelijkheid gaat. De Register-Taxateur mag een Taxatieopdracht alleen aanvaarden of uitvoeren als deze 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. Het tuchtcollege heeft echter niet kunnen vaststellen dat de taxateur bewust de regels heeft overtreden. Daar is onvoldoende bewijs van geleverd.

In dit geval heeft de taxateur een verzoek ontvangen van de notaris om de situatie ter plekke te beoordelen, nu deze van invloed was op de te betalen overdrachtsbelasting. In een dergelijk geval mag van de taxateur verwacht worden dat deze extra alert is en nader onderzoek doet. Dat de taxateur uitsluitend op de mededeling van de opdrachtgever – welke belang had bij de uitkomst - ten aanzien van de situatie ter plaatse is afgegaan, 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.

Het tuchtcollege concludeert dat het taxatierapport op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze is opgesteld, terwijl daarnaast de taxateur in strijd met de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid heeft gehandeld. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft deze de door NRVT genoemde regelgeving van NRVT geschonden.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT, kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Het rapport van de taxateur voldoet daar geenszins 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 en/of onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege worden gelaten wanneer de tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn.

Wanneer sprake is van meer dan geringe tekortkomingen en/of 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 de hier genoemde uitgangspunten.

In dit concrete geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden gelet op de tekortkomingen ten aanzien van de rendementsberekening in verhuurde staat, terwijl daarnaast sprake is van schending van het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege het opleggen van een voorwaardelijke schorsing passend. Bij het vaststellen van de termijn van schorsing heeft het tuchtcollege er rekening mee gehouden dat de taxateur haar fouten heeft erkend en dat niet is komen vast te staan dat de taxateur bewust het beginsel van integriteit heeft geschonden

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van twee maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien sprake is van een door het tuchtcollege gegrond bevonden klacht over een gedraging of nalaten van de taxateur in de proeftijd.

Deze uitspraak is gedaan op 12 september 2025 door het Tuchtcollege NRVT.