

Dossiernummer: 20191007HB

Datum: 29 september 2020

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A RT

register-taxateur te [woonplaats]

appellant,

tegen

B,

wonende te [woonplaats]

geïntimeerde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft in hoger beroep kennisgenomen van de volgende stukken:

- het procesdossier in eerste aanleg;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 20 februari 2020;
- het pro forma hoger beroepschrift van 2 april 2020;
- het aanvullend beroepschrift met bijlagen van 6 mei 2020;
- het verweerschrift van geïntimeerden van 23 juni 2020.

Tijdens de hoorzitting van 18 augustus 2020 heeft de mondelinge behandeling van het hoge beroep plaatsgevonden. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden. Bij de hoorzitting waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- appellant, in persoon, bijgestaan door mr. P.I. Meijers.
- geïntimeerde heeft vooraf laten weten dat zij niet aanwezig kon zijn bij de mondelinge behandeling.

2. De procedure in eerste aanleg

De klacht betrof het door appellant op 18 september 2019 opgestelde rapport met betrekking tot de woning van geïntimeerde. Doel van de taxatie was het bepalen van de waarde in het economisch verkeer ten behoeve van inbreng privé naar zakelijk van een deel van de woning en bijgebouw, dat als Bed & Breakfast wordt gebruikt.

Geïntimeerde heeft aangevoerd dat appellant na de opname het taxatierapport op eigen houtje naar de Belastingdienst heeft gestuurd. Ook werd betwijfeld of appellant wel kundig genoeg was om een taxatie in de B&B-branche te kunnen uitvoeren. Het rapport is volgens geïntimeerde niet deugdelijk tot stand gekomen.

Appellant heeft aangevoerd dat hij door de Belastingdienst is benaderd en dat hem werd verzocht een vaststellingsovereenkomst tussen geïntimeerde en de Belastingdienst c.q. een taxatierapport op te stellen. Na de opname ter plaatse, in aanwezigheid van een interne taxateur van de Belastingdienst, is contact opgenomen met de accountant van geïntimeerde.

Het conceptrapport is vervolgens doorgestuurd naar de Belastingdienst, die het rapport positief heeft beoordeeld. Appellant heeft verder gesteld dat het niet altijd eenvoudig of mogelijk is om volledig gelijkwaardige panden als referentie te vinden. Hij heeft echter een weloverwogen keuze gemaakt en geprobeerd afwijkingen in de ligging, staat van onderhoud, interne en externe verbouwingen, bijgebouwen etc. zo goed mogelijk te vertalen in een waarde. Appellant heeft het te taxeren object niet als bedrijfsmatig vastgoed getaxeerd omdat de exploitatie van de B&B te veel afhankelijk is van de eigenaar.

Het Tuchtcollege heeft overwogen dat geïntimeerde als eigenaar van het pand kan worden ontvangen in de klacht, en heeft de klacht gegrond geacht. Appellant heeft zich naar het oordeel van het Tuchtcollege in eerste aanleg onvoldoende gerealiseerd dat de B&B binnen de woning geen eigen juridische identiteit heeft en dat hij niet heeft onderkend welke taxatietechnische problemen bij deze taxatie aan de orde waren en of het object wel is te waarderen op de wijze zoals verwoord in het taxatierapport. Het Tuchtcollege heeft overwogen dat voor de onderhavige beoordeling expertise op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed vereist is. Appellant is alleen ingeschreven in de Kamer Wonen en onvoldoende is gebleken dat hij, voordat hij de taxatieopdracht aanvaardde, bij zichzelf te rade is gegaan of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikte om de onderhavige taxatie uit te voeren. Voorts heeft appellant een taxatiemethode (de kuberingsmethode) gebruikt die voor dit type vastgoed niet gebruikelijk is. Verder is in het rapport onvoldoende beschreven op welke wijze hij het getaxeerde object heeft vergeleken met referentie-objecten en hoe hij tot bepaling van de waarde van het getaxeerde object is gekomen. Ook bij het hanteren van de kuberingsmethode moeten immers de gebruikte kengetallen voor de waardering worden onderbouwd. Daarnaast ontbreekt een schriftelijke opdracht voor de taxatie, waardoor onduidelijkheid is ontstaan over wie de opdrachtgever was. Appellant heeft geïntimeerde als opdrachtgeefster in het rapport vermeld, maar heeft het taxatierapport naar de Belastingdienst gestuurd. Appellant had geïntimeerde in elk geval ook op de hoogte moeten houden van zijn bevindingen en haar het taxatierapport moeten toesturen. Dat er wel contact is geweest met de accountant doet daar niet aan af. De klacht is gegrond geacht en aan appellant is een berisping opgelegd.

3. Het hoger beroep

Appellant voert aan dat de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg onvoldoende is gemotiveerd.

Er is sprake geweest van een gezamenlijke taxatie, een speciale vorm van vooroverleg, in de verhouding tussen geïntimeerde en de Belastingdienst. De werkwijze bij de Belastingdienst is in de loop van de opdracht gewijzigd. Voorheen was sprake van een gezamenlijke taxatie door de externe (appellant) en interne taxateur (in dienst van de Belastingdienst). Dat is gewijzigd, zodat appellant niet zoals voorheen gebruikelijk, het taxatierapport na terugsturen door de interne taxateur, aan geïntimeerde kon sturen.

Appellant stelt dat hij geïntimeerde telefonisch op de hoogte heeft gehouden van zijn bevindingen, waarbij hij uitleg heeft gegeven over de kuberings- en vergelijkingsmethode en de vergelijkingsobjecten. De ontstane vertraging, waarvoor hij excuses heeft gemaakt, is deels verklaarbaar uit de gewijzigde werkwijze van de Belastingdienst. Daarnaast heeft appellant op verzoek van geïntimeerde contact gehouden met haar financieel adviseur, de heer Van den Brink. Appellant ziet niet in hoe geïntimeerde hierdoor in haar belangen kan zijn geschaad.

De kernelementen van een opdrachtbevestiging waren geïntimeerde bekend, ook al was er geen schriftelijke opdracht. Appellant stelt dat het ontbreken hiervan op zich geen klachtwaardig feit betreft. Het Tuchtcollege heeft onvoldoende gemotiveerd of zij het ontbreken van de schriftelijkheid als klachtwaardig ziet.

Het Tuchtcollege heeft volgens appellant miskend dat het getaxeerde onder de reikwijdte van de Kamer Wonen valt. Het object valt niet onder de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, waartoe behoren vastgoedobjecten niet zijnde een woning voor eigen gebruik. Er is geen sprake van recreatief vastgoed, en appellant heeft juist geen rekening gehouden met exploitatie/omzet, omdat dit volgens hem te veel afhankelijk is van de eigenaar.

Appellant heeft zich voldoende rekenschap gegeven van het bijzondere karakter van de taxatie, hetgeen onder meer blijkt uit toepassing van de kuberingsmethode. Hij heeft zoveel mogelijk gezocht naar een taxatie die recht zou doen aan de situatie. Het Tuchtcollege stelt dat appellant taxatie-technische problemen niet heeft onderkend, maar laat na deze in de uitspraak te benoemen. Appellant stelt dat geïntimeerde ontevreden is met de uitkomst van de waarde, hetgeen nog niet maakt dat de technische kanten onvoldoende in acht zijn genomen.

Ten onrechte heeft het Tuchtcollege geoordeeld dat de kuberingsmethode niet gebruikelijk is voor dit soort vastgoed. Het Tuchtcollege heeft onvoldoende onderbouwd van welke type vastgoed sprake is.

Voorzover het Tuchtcollege heeft bedoeld dat hier sprake is van bedrijfsmatig vastgoed, is niet bepaald wat de voorgeschreven waarderingmethode is. De Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed stelt hierover dat dit afhankelijk is van de omstandigheden. De gehanteerde methode is dan ook verdedigbaar en niet klachtwaardig. Appellant heeft geprobeerd afwijkingen in ligging, staat van onderhoud, verbouwingen en bijgebouwen zo goed mogelijk te vertalen in een waardering. Hij heeft hierover uitgebreid contact gehad met geïntimeerde en haar financieel adviseur, de heer Van den Brink. Ook heeft geïntimeerde hem niet de kans gegeven tot nader overleg, maar heeft zonder vooraankondiging een klacht ingediend.

Appellant verzoekt het beroep gegrond te verklaren en de uitspraak met de daarin opgenomen maatregel, te vernietigen.

4. Verweer in hoger beroep

Geïntimeerde heeft in reactie op het hoger beroepschrift aangevoerd dat zij de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg terecht vindt. Zij geeft aan dat het onjuist is dat appellant benaderd is door de Belastingdienst. Dat is in de hoorzitting in eerste aanleg aan de orde gekomen.

Volgens geïntimeerde heeft appellant zich niet verdiept in de exploitatie en de omzet van de B&B. Het oordeel van het Tuchtcollege over de gebruikte methode en de objectvergelijking, komt overeen met de informatie die zij voorafgaand aan indiening van de klacht heeft ontvangen. Er is geen schriftelijke opdracht geweest en appellant heeft geen nadere uitleg gegeven, ondanks diverse verzoeken. Tot slot geeft geïntimeerde aan dat zij veel hinder ondervindt van de ontstane situatie.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat appellant op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

Aangezien het hoger beroep betrekking heeft op een uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg waarbij appellant partij was, is hij in zoverre onvankelijk.

Hoger beroep dient te worden ingesteld binnen zes weken na verzending van de uitspraak in eerste aanleg. Nu de uitspraak is verzonden op 20 februari 2020, is het hoger beroep, dat is aangevangen met het pro forma beroepschrift ontvangen op 2 april 2020, op tijd ingesteld.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het beroep

De grieven van appellant richten zich onder meer tegen de motivering van de uitspraak in eerste aanleg.

Het Tuchtcollege heeft volgens appellant meer in het bijzonder onvoldoende rekening gehouden met de omstandigheid dat sprake was van een gezamenlijke taxatie in de vorm van vooroverleg, waarbij appellant samen met de (interne) taxateur C van de Belastingdienst, tot een taxatie zou komen. Een deel van de ontstane onduidelijkheden en problemen ten aanzien van de communicatie, is volgens appellant te wijten aan wijziging van de werkwijze bij de Belastingdienst. Waar eerder gebruikelijk was dat de (externe) taxateur zijn taxatierapport van de (interne) taxateur retour ontving, zou dat per juli 2019 niet meer mogelijk zijn.

Het Tuchtcollege overweegt dat uit het taxatierapport in het geheel niet blijkt dat sprake zou zijn geweest van een gezamenlijke taxatie c.q. vooroverleg. Uit het taxatierapport blijkt dat het is opgesteld met als doel de waarde in het economisch verkeer vast te stellen vanwege de inbreng van privé naar zakelijk. Op verzoek van de heer C (de taxateur van de Belastingdienst), wordt niet uitgegaan van de marktwaarde, maar van de waarde in het economisch verkeer. Voor het overige blijkt nergens uit het rapport dat heer C als (mede)taxateur bij het rapport betrokken is geweest. Hij wordt niet genoemd als uitvoerend taxateur, evenmin heeft hij het taxatierapport ondertekend. Uit een opdrachtbevestiging had kunnen blijken dat sprake was van een gezamenlijke taxatie, maar deze ontbreekt.

Appellant stelt dat er contact geweest is tussen hem en geïntimeerde, waarbij hij aangegeven heeft welke waarde hij had vastgesteld voor de B&B en dat door hem uitleg is gegeven over de gebruikte methode en de vergelijkingsobjecten.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld dat uit het taxatierapport onvoldoende duidelijk wordt waarom appellant voor deze methode heeft gekozen en op welke wijze hij tot zijn waardering is gekomen. Het Tuchtcollege in hoger beroep komt tot hetzelfde oordeel. In het taxatierapport wordt alleen melding gemaakt van de kuberingsmethode. Een onderbouwing van de hierbij gebruikte methode, bedragen per kubieke meter voor het pand en per vierkante meter voor het perceel en dergelijke, ontbreken in het taxatierapport. In het taxatierapport staat bij de vraag of gebruik is gemaakt van objectvergelijking als antwoord: 'nee'. Referentiepanden worden in of bij het rapport niet genoemd. Dat appellant een vergelijking heeft gemaakt met een pand in dezelfde straat, blijkt alleen uit de mailwisseling tussen partijen.

Voorzover appellant aanvoert dat het ontbreken van een opdrachtbevestiging op zich geen klachtwaardig feit zou betreffen, wijst het Tuchtcollege op de verplichting die is opgenomen in de fundamentele beginselen, in artikel 12.2 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Hierin is vastgelegd dat de register-taxateur zijn werkzaamheden aanvangt met het schriftelijk vastleggen van de overeengekomen werkzaamheden en met het ter hand te stellen daarvan aan de opdrachtgever. Het vastleggen van opdrachtvoorwaarden is een verplichting die rechtstreeks volgt uit de fundamentele beginselen. Voorts overweegt het Tuchtcollege in hoger beroep dat in de situatie zoals hier aan de orde, de vastlegging duidelijkheid had gegeven over de verhoudingen tussen geïntimeerde en de (interne taxateur van de) Belastingdienst. Ook had hierin vastgelegd kunnen worden op welk moment het taxatierapport aan geïntimeerde en de Belastingdienst zou worden verstrekt. Het standpunt van appellant dat een opdrachtbevestiging geen toegevoegde waarde zou hebben gehad, onderschrijft het Tuchtcollege niet.

Het Tuchtcollege stelt vast dat het hier een taxatie betrof van een woning, die gedeeltelijk zakelijk werd gebruikt. Doel van de taxatie was de waarde vaststellen ten behoeve van de inbreng van privé naar zakelijk, vanwege het gebruik van een deel van het pand en bijgebouw als B&B. Het feit dat de klant (diverse keren) gevraagd heeft naar de fiscale consequenties benadrukt nog eens het belang van deze taxatie en het beroep dat wordt gedaan op de deskundigheid van de door hem ingehuurde taxateur. Nu het juist ging om de vaststelling van de waarde van dat gedeelte waarmee een zakelijke onderneming wordt gedreven, was sprake van de waardering van exploitatiegebonden vastgoed. Dat appellant er onder deze omstandigheden voor gekozen heeft om geen exploitatie- en omzetgegevens op te vragen en alleen gebruik te maken van de kuberingsmethode bij de waardering van een woonboerderij, had in het taxatierapport toegelicht moeten worden.

Ook had appellant in het taxatierapport moeten toelichten op grond van welke overwegingen hij als register-taxateur, ingeschreven in de Kamer Wonen, tot de conclusie was gekomen dat hij over

voldoende deskundigheid beschikte om een taxatie van een gedeeltelijk als onderneming in gebruik zijnde woning, uit te voeren. Appellant heeft zijn keuzes in deze niet nader toegelicht, zodat zijn overwegingen niet uit het taxatierapport op te maken zijn. Daarmee voldoet het taxatierapport ook op dit punt niet aan het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie.

Derhalve sluit het Tuchtcollege in hoger beroep zich aan bij de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg, bevestigt zij de uitspraak in eerste aanleg en verklaart zij het hoger beroep ongegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERKLAART het hoger beroep ONGEGROND;

en BEVESTIGT de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 20 februari 2020.

Deze uitspraak is gewezen op 29 september 2020 door het Tuchtcollege NRVT.