

Dossiernummer: 201207
Datum: 14 april 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

gevestigd te ,

klaagster

tegen

B.,

register-taxateur,

wonende en kantoorhoudende te

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 december 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 januari 2021;
- instemming met schriftelijke afhandeling van 22 januari 2021;
- de reactie op het verweerschrift van 17 februari 2021.

Partijen hebben ingestemd met een schriftelijke afhandeling van de klacht.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een tweetal door verweerder opgestelde taxatierapporten. Het taxatierapport d.d. 10 december 2018 betreft een taxatie van een gezinswoning (twee onder één kap), staande en gelegen aan de [adres]. Het rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de waarde van het object in het kader van de uitvoering van de wet WOZ.

Het tweede taxatierapport d.d. 10 oktober 2019 betreft een taxatie van een portiekwoning (appartement), staande en gelegen aan de [adres]. Ook dit rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de waarde van het object in het kader van de uitvoering van de wet WOZ.

Klaagster stelt dat verweerder met de verkorte taxatierapporten een PTD (professionele taxatiedienst) heeft verricht in de zin van het Reglement Definities. Taxaties op grond van de wet WOZ worden

aangemerkt als wettelijke taxaties. Een wettelijke taxatie is gedefinieerd als een PTD. Aan een dergelijk rapport moet in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kunnen worden ontleend.

Voor een PTD zijn ten behoeve van het publieke belang door NRVT reglementen opgesteld, waaraan de door verweerder opgestelde taxatierapporten niet voldoen.

In strijd met de Praktijkhandreiking WOZ zijn verkorte taxatierapporten uitgebracht. De taxatierapporten zijn niet overzichtelijk en transparant ingericht, zodat niet inzichtelijk wordt hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In en bij de rapporten ontbreken onder meer de verklaring onafhankelijkheid, de opdrachtvoorwaarden, de inpandige inspectie, de privaats- en publiekrechtelijke recherche, de definitie van de marktwaarde en wordt onvoldoende toegelicht wat de relatie is tussen de referenties en het getaxeerde.

Tevens is gehandeld in strijd met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen, doordat het rapport niet inzichtelijk is en niet de benodigde zorgvuldigheid en transparantie in acht zijn genomen.

Klaagster verzoekt primair verweerder te veroordelen tot het opleggen van de maatregel van berisping.

Subsidiar vordert klagster het opleggen van een volgens het Tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat klagster niet-ontvankelijk moet worden verklaard omdat het rapport niet openbaar is en uitsluitend mag worden gebruikt in een juridische beroepsprocedure voor de belastingkamer van de rechtbank in het kader van de wet WOZ en daarmee geen PTD betreft.

Subsidiar bestrijdt verweerder dat de rapporten niet navolgbaar zouden zijn; de gebruikte vergelijkingsmatrixen geven inzicht in de bij beschikking vastgestelde waarde en uit jurisprudentie blijkt dat de rechtspraak dit voldoende vindt.

Wel erkent verweerder dat, wanneer de rapporten vallen onder een de definitie van een PTD dat aan niet alle vereisten van de Praktijkhandreiking WOZ wordt voldaan.

Inmiddels worden deze verkorte rapporten niet meer door hem opgesteld; op grond van de deskundig is reeds besloten het volledige model taxatierapport te gaan gebruiken.

Ten slotte wordt door verweerder opgemerkt dat een berisping in deze een veel te zware sanctie is, nu er geen enkele jurisprudentie is binnen het tuchtrecht in het kader van de uitvoering van de wet WOZ en er verscheidene vergelijkbare zaken door het Tuchtcollege zijn afgedaan met een waarschuwing.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandreiking WOZ van 1 juli 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Op grond van artikel 1.1 onder b van het Reglement Tuchtrechtspraak is klagster te allen tijde aan te merken als belanghebbende. Derhalve is klagster ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Voor zover verweerder aanvoert dat klagster niet-ontvankelijk is overweegt het Tuchtcollege als volgt. De door verweerder getaxeerde objecten zijn getaxeerd in het kader van de wet WOZ. Taxaties uit hoofde van de wet WOZ worden aangemerkt als wettelijke taxaties, welke zijn gedefinieerd als een PTD. Indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hiertoe dwingt kan worden afgeweken van één of meer bepalingen uit NRVT reglementen. In het onderhavige geval is hier geen sprake van en is aldus sprake van PTD's welke moeten voldoen aan de NRVT reglementen.

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder verkorte taxatierapporten heeft opgesteld. Verweerder heeft deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en summier gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken, waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat de taxatierapporten niet voldoen aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. NRVT schrijft voor dat een taxateur uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen ongeacht of een opdrachtgever danwel een rechtbank anders verzoekt c.q. nodig heeft.

Zo ontbreekt in het taxatierapport onder meer:

- de verklaring onafhankelijkheid;
- de opdrachtvoorwaarden;
- de in pandige inspectie;
- de privaat en publiekrechtelijke recherche
- de definitie van de marktwaarde
- wordt onvoldoende toegelicht wat de relatie is tussen de referenties en het getaxeerde,

waardoor essentiële informatie ontbreekt. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

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 ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – kan volgen hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Juist in het kader van een gerechtelijke procedure is er sprake van dat rechters en de wederpartij en diens adviseurs/vertegenwoordigers vertrouwen ontleen aan een WOZ-taxatierapport. Verweerder is zich in deze onvoldoende bewust van het toepassingsbereik van zijn rapport. WOZ-taxaties worden behalve in het kader van de WOZ-belastingheffing ook gebruikt in het kader van hypothecaire financiering en bij het bepalen van de maximaal redelijke huurprijs (WWS).

Nu het toepassingsbereik van deze rapporten sinds het ontstaan van de wet WOZ steeds meer is uitgebreid heeft dit zijn weerslag op het economisch en maatschappelijk belang.

Het Tuchtcollege kan klaagster volgen in de aangevoerde klachtonderdelen. Met het uitbrengen van de verkorte taxatierapporten heeft verweerder in strijd gehandeld met het Praktijkhandboek WOZ. Eveneens heeft verweerder met de taxatierapporten fundamentele beginselen geschonden, zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12).

Nu verweerder de gemaakte fouten bagatelliseert en geen blijk heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de schending en van het geconstateerde acht het Tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

In haar overwegingen is door het Tuchtcollege meegenomen dat de taxatierapporten reeds in 2019 zijn opgesteld. Inmiddels wordt van een geregistreerd taxateur verwacht dat hij bekend is met de voorwaarden waaraan een rapport dient te voldoen en zou het uitbrengen van een dergelijk verkort rapport leiden tot een zwaardere sanctie.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 14 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT.