

Dossiernummer: 20200703HB

Datum: 21 juni 2021

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

B RT

register-taxateur gevestigd te [plaats],

verweerder in eerste aanleg, appellant in hoger beroep,

verder: taxateur,

tegen

A,

gevestigd te [plaats],

klaagster in eerste aanleg, geïntimeerde in hoger beroep,

hierna: klaagster

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de tijdens de procedure in eerste aanleg ingediende stukken;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 4 december 2020;
- de uitspraak in eerste aanleg van 14 januari 2021;
- het hoger beroepschrift van de taxateur van 22 februari 2021 met bijlagen;
- het verweerschrift in hoger beroep van klaagster van 7 april 2021, met bijlagen;
- de nadere stukken van de taxateur van 30 april 2021, te weten een fictief taxatierapport en aanvullende stukken nieuw taxatierapport.

Tijdens de hoorzitting van 11 mei 2021 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- B RT, bijgestaan door C;
- A1, A2 en A3 namens A.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De procedure in eerste aanleg

Het Tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het Tuchtcollege van 14 januari 2021 onder nummer 2020703HB, waarbij de klacht van klagster gegrond is verklaard en aan de taxateur een voorwaardelijke schorsing van zes maanden met een proeftijd van twee jaar is opgelegd en een boete van € 10.000,-.

3. Het hoger beroep

De taxateur voert aan dat het Tuchtcollege in eerste aanleg klagster ten onrechte ontvankelijk heeft geacht in haar klacht.

- Het ontgaat de taxateur waarom een overheidsorgaan wordt getroffen in haar belangen. Het taxatierapport wordt ingebracht in een juridische procedure ter ondersteuning van de standpunten van de opdrachtgever. Het overheidsorgaan hoeft het taxatierapport alleen te vergoeden als de opdrachtgever in het gelijk wordt gesteld, voortvloeiend uit het bestuursrecht, niet uit het verbintenissenrecht.
- NRVT heeft een andere kijk op taxatierapporten dan gebruikelijk is in de branche. De taxateur is al 25 jaar werkzaam in de WOZ-branch; is één van de grondleggers van de set taxatiewijzers en heeft aan de wieg gestaan van een geautomatiseerd taxatie- en lokale heffingenpakket. Er is sprake van een beproefde werkwijze.
- De taxateur stelt dat NRVT sinds enkele jaren bezig is zich nader te verdiepen in de WOZ-branch. Tot 2018 was de Kamer WOZ niet meer dan een verwijzing naar de internationale standaard. In 2021 is besloten tot een standaard taxatierapport WOZ. Verweerder stelt dat NRVT bij de ontwikkeling van regelgeving omtrent WOZ-taxaties geen contact heeft gezocht met de branche. Daarnaast heeft NRVT volgens verweerder een stelsel geïntroduceerd van branchevreemde termen als SOW (specifiek omschreven werkzaamheden) naast de term PTD (professionele taxatiedienst) en de term Wettelijke Taxatie. Deze termen zijn voor een buitenstaander, die al 20 jaar op een bepaalde manier werkt, niet duidelijk;
- De taxateur voert aan dat de opgelegde maatregel buitenproportioneel is. De taxateur verwijst hierbij naar de matrix van NRVT, waarin de op te leggen maatregel afhankelijk is van de impact en het gedrag van de taxateur. De opgelegde maatregel betekent volgens de taxateur kennelijk dat sprake is geweest van een aanmerkelijk grote impact en van onverschilligheid of intentioneel gedrag.

De taxateur erkent dat een aantal zaken ontbrak in zijn taxatierapporten, zoals de naam van de opdrachtgever en een onafhankelijkheidsverklaring, dat een onbekend begrip was voor de taxateur. Het type taxatie ontbreekt volgens de taxateur niet; het Tuchtcollege acht de term WOZ-waarde - een ingeburgerd begrip - geen juiste term.

De conclusie over inpandige inspectie acht de taxateur in deze coronatijden schokkend. Hij heeft als directeur bewust de keuze gemaakt geen inpandige opnames uit te voeren.

Hij bestrijdt dat deze werkwijze ook voor de coronacrisis gebruikelijk was.

Ten aanzien van de deugdelijke motivering stelt de taxateur dat de Waarderingskamer het noemen van drie referentiewoningen voorschrijft. In taxatieverslagen wordt deze methode gehanteerd en in de meeste taxatierapporten in de branche ook. Er is zodoende een discrepantie tussen de gebruikelijke werkwijze en de door NRVT voorgestane werkwijze.

- Volgens de taxateur resteren dan de vormgebreken en het opnemen van een betere motivering. Deze tekortkomingen zijn gebruikelijk in de praktijk en hebben een geringe impact.
- De taxateur herkent zich niet in onverschillig of intentioneel onjuist handelen. Ook wijst de taxateur erop dat de genoemde gebreken in de template van het taxatierapport zijn aangepast en de werkwijze rond de waardering van woningen is aangepast, zodat sprake is van verdere professionalisering. De taxateur geeft aan dat hij heeft aangetoond dat hij bereid is tot overleg en mee wil werken aan verbeteringen.

- De taxateur meent dat een aanwijzing een juiste maatregel zou zijn, of een waarschuwing, waarbij wordt verwezen naar uitspraken van het Tuchtcollege van 4 december 2020 waarbij vergelijkbare gebreken in rapporten werden geconstateerd.
- De taxateur verzoekt klagster te veroordelen in de proceskosten die hij heeft gemaakt.
- Tenslotte wordt door verweerder aangevoerd dat de geheimhoudingsplicht wordt geschonden. Er worden vertrouwelijke e-mails en bandopnames met betrekking tot een andere procedure gedeeld tussen gemeenten en ingebracht in deze procedure.

4. Het verweer in hoger beroep

Klagster verwijst naar de toelichting op haar klacht in eerste aanleg en voert in reactie op het hoger beroep, samengevat, het volgende aan.

De taxatierapporten van de taxateur zijn opgesteld om te gebruiken in bezwaar- en beroepsprocedures met betrekking tot vaststelling van WOZ-waarden. Deze komen bij gegrondverklaring voor vergoeding in aanmerking. In de zogenaamde NCNP (no cure no pay) procedures dienen door klagster per jaar forse bedragen te worden uitgekeerd, zodat klagster zichzelf als financieel belanghebbende ziet bij deze taxatierapporten.

Daarnaast heeft klagster belang bij de inhoud van de taxatierapporten. Bij het bestrijden van een vastgestelde waarde dient de taxateur gedegen onderzoek te hebben gedaan naar het object, dient onderzoek te zijn gedaan naar eventuele bijzonderheden en dient sprake te zijn een cijfermatige uiteenzetting waaruit de opbouw van de getaxeerde waarde blijkt.

Aan deze vereisten voldoen de taxatierapporten van de taxateur niet. Vooral het ontbreken van de cijfermatige uiteenzetting (de 'matrix') maakt het onmogelijk om na te gaan hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. Nu is voor degenen die daar belang bij hebben aan de hand van de taxatierapporten volstrekt onmogelijk vast te stellen hoe de taxateur tot zijn waarde is gekomen..

Klagster verwijst naar een uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch (ECLI:NL:GHSHE:2018:4638) waarin in het kader van een proceskostenvergoeding wordt geoordeeld dat daarvoor als deskundigenrapport tenminste nodig is een door een geregistreerd taxateur opgesteld taxatierapport waarvan uit de medeondertekening van het rapport moet blijken. Door het ondertekenen van de rapporten met de verwijzing naar NRVT mag volgens klagster basis kwaliteit worden verondersteld, waaraan het onderzoek door de taxateur nu niet voldoet.

Waar de taxateur verwijst naar wat gebruikelijk is in de branche, merkt klagster op dat de taxateur taxatiediensten verricht onder de vlag van NRVT. Dan dient de taxateur zich bij het opstellen van zijn taxatierapporten te houden aan de kwaliteitsstandaarden van NRVT, los van de eisen die de Waarderingskamer wettelijk voorschrijft voor een taxatieverslag.

Klagster licht toe dat het taxatieverslag van de gemeente beknopt is. Maar zodra sprake is van een bezwaarfase, geeft de gemeente alle op de zaak betrekking hebbende stukken ter inzage, zodat de waardering transparant is voor de belanghebbende. In de beroepsfase stelt de heffingsambtenaar een verweerschrift op met een advies van de gemeentelijke taxateur omtrent de hoogte van de WOZ-waarde door middel van een cijfermatige onderbouwing, de matrix. De taxateur weigert echter enig cijfermatig inzicht te geven in de onderbouwing van de waarderingen. De taxateur beperkt zich tot een marginaal product tegen minimale kosten. Klagster is dan ook benieuwd naar de aangepaste taxatierapporten voor 2021.

Klagster merkt op dat D, het bedrijf waarmee de taxateur veel samenwerkt, ook een klacht heeft ingediend tegen een taxateur werkzaam voor klagster. Hierbij is aangegeven dat deze klacht wordt ingetrokken als ook de klacht tegen de taxateur wordt ingetrokken.

Omtrent het ontbreken van in pandige inspectie vanwege corona, stelt klagster dat ook in 2019 geen in pandige inspecties werden verricht.

Ten aanzien van het gedrag van de taxateur stelt klagster dat de taxateur wel degelijk intentioneel onjuist handelt. In dit verband wordt verwezen naar opmerkingen van de taxateur tijdens de hoorzitting, waarin wordt aangegeven dat slechts € 128,- aan proceskostenvergoeding tegenover een taxatierapport staat, zodat dit betekent dat veel standaard is en weinig cijfermatige onderbouwing.

Ook is sprake van een grote impact vanwege de vele taxatierapporten die verweerder opstelt. Volgens klaagster loopt dat in heel Nederland in de duizenden.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Kamer WOZ van 1 januari 2020.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

De taxateur heeft hoger beroep ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak in eerste aanleg, zoals artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT voorschrijft, zodat hij ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Met het Tuchtcollege in eerste aanleg stelt het Tuchtcollege in hoger beroep vast dat de taxatierapporten die bij de klacht zijn gevoegd, niet voldoen aan de eisen die onder meer door NRVT hieraan worden gesteld. Hierin ontbreken vele verplichte onderdelen van een taxatierapport zoals gesteld in artikel 6.3 en 7 alsmede in bijlage 1 van de Praktijkhandreiking WOZ. Onder meer de identiteit van de opdrachtgever, verklaring onafhankelijkheid en een deugdelijke onderbouwing van de waardering, waaronder een vertaling van de referenties naar de waardering, bijvoorbeeld door een kwalitatieve analyse.

Wat betreft de in pandige inspectie overweegt het Tuchtcollege in hoger beroep als volgt.

Op grond van de regelgeving van NRVT kan een register- taxateur bij een WOZ-taxatie ervoor kiezen om een in pandige inspectie achterwege te laten. In het taxatierapport dient dan wel te worden opgenomen dat geen in pandige inspectie heeft plaatsgevonden. Wordt in het taxatierapport opgenomen dat er een opname is geweest - terwijl de taxateur feitelijk de taxatie heeft verricht vanachter zijn bureau - dan is sprake van een taxatierapport dat is opgemaakt in strijd met de waarheid en is derhalve sprake van valsheid in geschrifte.

Voorts overweegt het Tuchtcollege dat de WOZ-wetgeving in de bezwaarfase niet vereist dat een taxatierapport wordt opgesteld. In eerste instantie stelt de gemeente de WOZ-waarde vast en kan belanghebbende een Taxatieverslag opvragen. De eventuele bezwaarfase die hierop volgt is vormvrij. De taxateur kan zijn bevindingen rapporteren in het bezwaarschrift zelf, of een afzonderlijk product: zijnde een taxatiebeoordeling (conform IVS/EVS), taxatieverslag of een taxatierapport.

Als verweerder in onderhavige kwesties zijn taxatiewerkzaamheden had opgenomen in een zogenaamd taxatieverslag, had hij kunnen volstaan met een meer beknopte verslaglegging. Doordat verweerder zijn taxatiewerkzaamheden heeft opgenomen in een stuk dat hij nadrukkelijk 'taxatierapport' heeft genoemd, dient het taxatierapport te voldoen aan alle vereisten die NRVT daaraan stelt.

In de onderhavige summier taxatierapporten ontbreken vele essentiële onderdelen waaronder een onderbouwing van de vastgestelde waarde. Het Tuchtcollege in hoger beroep acht dit tuchtrechtelijk verwijtbaar. De klacht is dus terecht gegrond verklaard.

In zijn overwegingen omtrent de op te leggen maatregel heeft het Tuchtcollege in hoger beroep in aanmerking genomen dat de taxatierapporten op meerdere punten niet voldoen aan de eisen die daaraan door NRVT en internationale standaarden worden gesteld. Ook is de onderbouwing in de rapporten van de waardering van de woning op een bepaald bedrag volstrekt onvoldoende. Dat is op zichzelf ernstig. Hier staat tegenover dat sprake is van een rechtsgebied waarbinnen de tuchtrechtspraak van NRVT nog in ontwikkeling is en sprake is van een spanningsveld tussen deze rechtspraak en de door de taxateur gevolgde werkwijze die kennelijk niet ongebruikelijk is in de branche.

Het is aan NRVT om verder overleg te voeren met de branche over in de praktijk ervaren knelpunten in de regelgeving.

Het Tuchtcollege weegt wat de op te leggen maatregel betreft voorts ten gunste van de taxateur mee dat hij het Tuchtcollege in hoger beroep ervan heeft weten te overtuigen dat hij inzicht heeft verkregen in de regelgeving van NRVT en stappen heeft genomen om de kwaliteit van de taxatierapporten in de toekomst te verbeteren. Dit is door klaagster niet bestreden.

Hetgeen klaagster stelt met betrekking tot cure no pay bedrijven is treft geen doel. Het enkele feit dat de vergoeding van verweerder plaats zou vinden op basis van no cure no pay brengt niet zonder meer met zich mee dat de taxateur hiermee in strijd handelt met het beginsel van onafhankelijkheid.

Omtrent het verzoek van verweerder om klaagster te veroordelen in de proceskosten, overweegt het Tuchtcollege dat het Reglement Tuchtrechtspraak hiervoor geen ruimte biedt.

Ten aanzien van de geluidsopname wordt overwogen dat het Tuchtcollege bij de beoordeling geen acht heeft geslagen op de bedoelde geluidsopname.

Ten overvloede is het Tuchtcollege van mening dat het onderling overleggen en uitwisselen van stukken in verschillende klachtprocedures tussen de verschillende samenwerkingsverbanden, de geheimhoudingsplicht schendt. Dit kan de taxateur onnodige schade toebrengen. Het Tuchtcollege heeft dit als verzachtende omstandigheid meegenomen.

Alles overziende is het Tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat de maatregel van berisping passend is.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERKLAART het hoger beroep GEGROND;

VERNIETIGT de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg, gedaan op 14 januari 2021 en, opnieuw rechtdoende:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT aan de taxateur op de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 22 juni 2021 door het Tuchtcollege NRVT.