

Dossiernummer: 210119

Datum: 21 juni 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A, vertegenwoordigd door A1,

gevestigd te [plaats],

klaagster,

tegen

B RT,

register-taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 3 december 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 maart 2021, met bijlagen;
- de reactie op het verweer van 18 maart 2021;
- aanvulling op het verweerschrift van 30 april 2021.

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

- A1, namens klaagster;
- B, verweerder (ook: de taxateur), en C, gemachtigde.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op (minimaal) 66 door verweerder opgestelde taxatierapporten, welke zijn ingebracht in bezwaarprocedures in het kader van de Wet WOZ.

Klaagster voert – kort weergegeven - aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

1. De rapporten voldoen niet aan de eisen die NRVT stelt:
 - a. de rapporten zijn niet door de genoemde taxateur opgesteld;
 - b. de rapporten zijn mede ondertekend door een ondertekenaar die geen taxateur is;
 - c. de rapporten vermelden geen opdrachtgever;
 - d. de rapporten kunnen niet als taxatierapport worden beschouwd maar zijn hooguit een waardeverklaring omdat geen kenmerken van het taxatie-object zijn opgenomen; geen informatie over de inpandige staat is opgenomen en de onderbouwing van de waarde ontbreekt.
2. Het honorarium van de taxateur is afhankelijk van de taxatiewaarde die in het rapport is opgenomen en vergoeding vindt plaats op basis van no cure no pay als gevolg waarvan de taxateur niet in staat is onafhankelijk en objectief de waarde vast te stellen.

Klaagster is van mening dat door het ontbreken van een onderbouwing van de marktwaarde of taxatiewaarde in de rapporten, in combinatie met de no cure no pay regeling, de indruk wordt gewekt dat de taxateur met financiële middelen is te bewegen een voor de opdrachtgever wenselijke taxatiewaarde vast te stellen.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat:

1. de klacht niet-ontvankelijk dient te worden verklaard op basis van het ne bis in idem beginsel: niemand mag tweemaal voor hetzelfde vergrijp worden aangeklaagd;
2. de klacht niet-ontvankelijk dient te worden verklaard omdat klaagster opdrachtgeefster noch belanghebbende is;
3. er geen sprake is geweest van het opstellen van een PTD met derdenwerking; dit is ook nimmer de intentie van verweerder geweest;
4. de gebreken met betrekking tot de inhoud van het rapport niet ter zake zijn, aangezien:
 - a. de naam van de opdrachtgever inderdaad ontbreekt, doch dit het gevolg is van een automatiseringsfout;
 - b. hij niet op de hoogte was van de noodzaak van een vereiste verklaring van onafhankelijkheid maar inmiddels heeft bevestigd dat hij onafhankelijk is;
 - c. inpandige inspecties, wat verweerder betreft, in coronatijd 'not done' waren;
 - d. verweerder inmiddels weliswaar heeft begrepen dat NRVT meer verwacht dan het noemen van een drietal referentie-objecten. Dit is naar zijn mening echter wel gebruikelijk binnen de WOZ-branche;
5. het niet juist is dat het honorarium van verweerder afhankelijk is van het resultaat van de gevoerde procedure. Verweerder handelt in deze volledig onafhankelijk en objectief. Er is geen sprake van instructies of andere aanwijzingen die de vorm, het resultaat of de hoogte van de waarde beïnvloedt.

Ten slotte wordt door verweerder aangevoerd hij het jammer vindt dat NRVT na de audit waarin deze zaken aan het licht kwamen niet met hem in gesprek is gegaan om tot verbetering van de rapporten te komen, maar de weg heeft gekozen van de Tuchtrechtspraak, terwijl duidelijk is dat NRVT pas in 2019 is begonnen om de WOZ- kamer inhoudelijk aandacht te geven en de regelgeving nog niet volledig is uitgekristalliseerd.

Ook is verweerder van mening dat de rapporten die door klaagster worden opgesteld ook niet voldoen aan de eisen en dat klaagster hier dan ook op aangesproken dient te worden.

Verweerder erkent bij brief van 30 april 2021 dat zijn in 2020 opgemaakte rapporten tekortschoten, gelet op de gestelde eisen. Inmiddels heeft verweerder gewerkt aan het opstellen van een nieuw modelrapport dat aansluit bij de Praktijkhandreiking, waarvan hij een fictief rapport bijvoegt.

4. Relevante regelgeving

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

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedraging als register-taxateur stond geregistreerd in de Kamer WOZ van het door NRVT gehouden register.

Een klacht kan alleen door een belanghebbende worden ingediend. Het begrip belanghebbende dient echter, zoals door het Tuchtcollege eerder overwogen, ruimer te worden opgevat dan alleen het zijn van opdrachtgever, zoals verweerder stelt. Belanghebbende kan ook zijn iemand die belang heeft bij de taxatie van een pand als verkoper, als huurder of bijvoorbeeld als (ex-) partner in het kader van een boedelscheiding. Dat geldt ook voor overheidsorganen, zoals gemeenten en daaraan verbonden instellingen zoals klagster, die zijn belast met de uitvoering van het heffen van de gemeentelijke belastingen en in dat kader te maken hebben met in bezwaar- en beroepschriftprocedures ingebrachte taxaties. Zij worden immers rechtstreeks in de door hen op grond van de wetgeving te behartigen belangen getroffen door de door verweerder terzake opgestelde taxatierapporten.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register-taxateur en een klacht is ingediend over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klaagster is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Allereerst wordt door het Tuchtcollege overwogen dat het ne bis in idem-beginsel hier niet van toepassing is. De klachten hebben betrekking op andere rapporten dan in de eerder gevoerde procedure en wijken dus inhoudelijk en in materiële zin af van deze rapporten. Het moet mogelijk zijn en blijven ook tegen deze rapporten - hoewel op eenzelfde model-rapport gebaseerd - een klacht in te dienen zonder dat het ne bis in idem beginsel hieraan in de weg staat.

Vervolgens gaat het Tuchtcollege over tot de inhoudelijke beoordeling van de klacht welke uiteenvalt in een tweetal onderdelen, dat hiervoor uitgebreid is omschreven:

1. de rapporten voldoen niet aan de regelgeving van NRVT;
2. verweerder is niet onafhankelijk geweest bij het opstellen van de taxatierapporten.

Ten aanzien van het gestelde onder sub 1 is door verweerder, zoals hiervoor weergegeven, erkend dat de rapporten niet voldoen aan de eisen voortvloeiende uit de Praktijkhandreiking. Verweerder erkent dat hij in de bezwaarprocedure zijn taxatie beter in de vorm van een 'Taxatieverslag' had kunnen indienen. Nu hij zijn afgegeven advies expliciet als 'Taxatierapport' aanmerkt dient dit advies te voldoen aan de vereisten van een taxatierapport zoals opgenomen in de Praktijkhandreiking WOZ. Aldus erkent verweerder dat hij niet heeft voldaan aan de gestelde regels van professionaliteit, zorgvuldigheid en transparantie, conform de artikelen 8 en 12 RGB en de Praktijkhandreiking WOZ.

Ten aanzien van het gestelde sub 2 overweegt het Tuchtcollege dat zowel uit de stukken als uit het verhandelde ter zitting, niet aannemelijk is geworden dat door de wijze waarop de taxaties worden vergoed, een situatie ontstaat waarbij de taxateur kan worden verweten dat hij in strijd handelt met het beginsel van onafhankelijkheid. Het enkele feit dat de vergoeding van verweerder plaatsvindt op basis van no cure no pay, brengt niet zonder meer met zich mee dat het honorarium van de taxateur direct afhankelijk is van de getaxeerde waarde. De getaxeerde waarde wordt ingebracht in een procedure, waarbij uiteindelijk de gemeente danwel de rechter de uiteindelijke waarde vaststelt.

Gelet op al het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder zich klachtwaardig heeft gedragen wat de klacht sub 1 betreft. Deze klacht zal dan ook gegrond worden verklaard. Aan verweerder zal, gelet daarop en gelet op het feit dat verweerder ter zitting overtuigend blijkt heeft gegeven van inzicht in de consequenties van zijn handelen en reeds voorstellen ter verbetering heeft gedaan, de maatregel van berisping worden opgelegd. Klacht sub 2 zal ongegrond worden verklaard.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klacht sub 1 GEGROND en VERKLAART klacht sub 2 ONGEGROND;

legt als MAATREGEL een BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 21 juni 2021 door het Tuchtcollege NRVT.