

Dossiernummer: 201030HB

Datum: 13 mei 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

gevestigd te [plaats],

klaagster in hoger beroep.

tegen

B RT,

register-taxateur te [plaats],

verweerder in hoger beroep

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

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

- het klachtdossier dat in eerste aanleg is gevormd;
- de uitspraak in eerste aanleg van 21 juni 2021;
- het hoger beroep van klaagster van 29 juli 2021;
- het verweerschrift in hoger beroep van 14 september 2021.

Tijdens de hoorzitting in hoger beroep van 8 april 2022 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A, namens klaagster in hoger beroep;
- B, verweerder in hoger beroep (ook: de taxateur).

Van de hoorzitting in hoger beroep is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat bij de uitspraak aan partijen wordt toegezonden.

2. De procedure in hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht ongegrond is verklaard.

Klaagster heeft in hoger beroep verkort samengevat en voor zover in hoger beroep van belang aangevoerd:

- verweerder handelt niet integer door in zijn taxatierapport melding te maken van zijn NRVT lidmaatschap;
- Verweerder manipuleert structureel de gegevens waarop hij zijn taxaties baseert;
- Verweerder is in dienst van de gemeente [plaats] en dat maakt hem niet onafhankelijk;
- Klaagster verbaast zich erover dat het tuchtcollege alleen marginaal toetst. Klaagster vindt dat iemand die structureel taxaties manipuleert, daarop moet worden aangesproken;
- Daarnaast verzoekt klaagster om een andere samenstelling van het tuchtcollege, omdat er in eerste instantie maar één lid van het tuchtcollege over vakinhoudelijke kennis beschikte;
- Klaagster meent dat in de uitspraak alleen gekeken is naar het verhandelde ter zitting en niet naar de andere voorbeelden, waaruit volgens klaagster blijkt dat het gedrag van verweerder structureel is;
- Klaagster stelt dat de verklaring in het rapport over [adres] 25b door een enorme verschuiving in de verdeling tussen de grond en de opstal, niet kan kloppen. Klaagster stelt dat het tuchtcollege deze verklaring zelf heeft bedacht; deze zou niet ter zitting zijn besproken;
- Klaagster geeft aan dat de verklaring van verweerder dat gegevens van referentieobjecten zouden kunnen veranderen, niet juist is. Zo geeft verweerder aan dat de staat van onderhoud van een referentiepand soms voor onderhoud een 1 heeft en soms een 2. Dat is volgens klaagster onmogelijk en daarom is sprake van manipulatie;
- Klaagster stelt onder verwijzing naar de taxatierapporten die in eerste aanleg zijn overgelegd, dat verweerder de objectomschrijvingen manipuleert om naar een bepaalde uitkomst toe te redeneren, in plaats van integer te waarderen.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

Verweerder voert aan dat al vele gerechtelijke procedures gevoerd zijn tussen hem en klaagster. Na een afwijzing op een bezwaarschrift van klaagster, wordt automatisch beroep aangetekend en bij een verloren zaak hoger beroep bij het gerechtshof ingesteld. Daarbij had klaagster de mogelijkheid om haar gelijk aan te tonen. Verweerder stelt dat het voor klaagster moeilijk lijkt om gerechtelijke uitspraken te respecteren.

Verweerder meent met zijn eerdere verweerschrift te hebben aangetoond dat de beweringen van klaagster niet kloppen. Ook stelt verweerder dat klaagster zelf in een aantal procedures de KOLDU-factoren aanpast in een aantal procedures voor hetzelfde belastingjaar, en dat ook niet heeft uitgelegd. Verweerder meent dat klaagster in de kruistocht tegen hem de aanpassingen van haar eigen taxateur over het hoofd ziet.

Verweerder stelt dat het tuchtcollege terecht heeft overwogen dat niet gebleken is dat verweerder zorgvuldiger te werk had moeten gaan, en dat geen sprake is van klachtwaardig gedrag waarvoor hem een verwijt kan worden gemaakt.

Dat klaagster de samenstelling van het tuchtcollege bekritiseert, acht verweerder de wereld op zijn kop. Klaagster kan niet winnen volgens de spelregels, en valt dan maar het spel zelf aan.

Het voorbeeld van het pand [adres] 25b licht verweerder nader toe. Hij stelt dat zowel de rechtbank als het Gerechtshof een hogere grondprijs gerechtvaardigd vonden. Daarbij stelt verweerder dat de eigenaars van de woningen met nummer 25b en nummer 27, nimmer bezwaar hebben gemaakt tegen de WOZ-waarde, zodat het ook niet aan klaagster is om deze waarden ter discussie te stellen.

Dat de KOUDV-factoren nooit kunnen worden aangepast, bestrijdt verweerder. Nadere informatie in een beroepsfase kan de taxateur meenemen als deze de vastgestelde WOZ-waarde onderbouwt. Klaagster meet hier volgens verweerder met twee maten.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 oktober 2018;
- 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 versie 1 januari 2019 en 1 januari 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat klaagster binnen zes weken – en dus tijdig - in hoger beroep is gekomen tegen de uitspraak in eerste aanleg.

Klaagster is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in het hoger beroep en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege passeert het verwijt van klaagster over (het gebrek aan) deskundigheid van het tuchtcollege. De samenstelling is conform het Reglement Tuchtrechtspraak. In dit verband wijst het tuchtcollege er op dat de samenstelling overeenkomt met het bepaalde in het EVRM.

Het bezwaar van klaagster over de (te) beperkte toetsing – marginaal - berust op een verkeerde uitleg van de beslissing in eerste aanleg. Het tuchtcollege beoordeelt in volle omvang klachten over het werk dat door een taxateur is verricht, maar beperkt zich in de beoordeling van de uiteindelijke waardebeoordeling van een object. Die waardebeoordeling wordt immers mede bepaald door factoren die verschillend kunnen worden gewaardeerd. Hoe de taxateur tot de waardebeoordeling is gekomen is onderwerp van de -marginale- toetsing door het tuchtcollege.

Ook het verwijt van klaagster dat verweerder zijn lidmaatschap van NRVT in zijn rapportages vermeldt treft geen doel. Dit staat hem vrij.

Klaagster stelt opnieuw in hoger beroep dat verweerder gegevens manipuleert en daarmee niet integer handelt. Het tuchtcollege begrijpt dit verwijt aldus dat klaagster van oordeel is dat verweerder in strijd met de waarheid gegevens aanpast om op die wijze tot een door hem gewenste uitkomst te komen en wel zodanig dat zijn taxaties in bezwaar en beroep in deze zaken steeds hoger zijn dan hij bij de vaststelling voor de WOZ waarde heeft gedaan

Ter zitting heeft klaagster daarover gesteld dat verweerder in zijn rapportages wijzigingen in zijn referentie objecten aanbrengt (de zogenaamde KOUDV-factoren) teneinde een door hem gewenst resultaat te bereiken. Klaagster beroept zich daarvoor op de taxaties van [adres] 16 en [adres] 25 b en [adres] 4 en [adres] 17, bij welke laatste twee verweerder verwijst naar de matige staat van de referentie objecten [adres] 14 en [adres] 18.

Voorts acht klaagster klachtwaardig dat verweerder zowel in bezwaar- als in beroepsprocedures als de taxateur (in dienst) van de gemeente blijft optreden en in deze zaken zijn taxaties steeds naar boven heeft bijgesteld.

Het tuchtcollege oordeelt daar over als volgt.

Aanpassing van gegevens in referentie objecten (de KOUDV-factoren) dient alleen dan plaats te vinden indien daar goede gronden voor zijn. Een aanpassing in een referentie object kan immers leiden tot wijzigingen in de eerder vastgestelde waarde van de objecten, welke tot de bouwstroom behoren, waarvoor het referentieobject wordt gebruikt. Dit kan en mag dan ook alleen worden toegepast (bijvoorbeeld het corrigeren van een fout met betrekking tot het referentieobject), met daarbij de opmerking dat de te taxeren panden binnen de bouwstroom, eveneens worden aangepast aan deze wijziging. Het aanpassen van die factoren met als enige oogmerk om tot een ander taxatieresultaat te komen is niet toegestaan.

Verweerder heeft in zijn verweer en ter zitting gemotiveerd uiteengezet op grond waarvan hij in deze KOUDV-factoren aanpassingen heeft aangebracht. Volgens het tuchtcollege kan hierdoor verwarring ontstaan en een moeilijk te controleren verschuiving binnen de waarde van de bouwstroom, echter van manipulatief handelen - aanpassen uitsluitend om tot een ander resultaat te komen - is niet aantoonbaar gebleken.

Het tuchtcollege wil nog wel de opmerking maken, dat verweerder moet werken binnen het kader van de mogelijkheden, beperkingen en instructies bij het waarderen en het toepassen van de KOUDV-factoren, met op de achtergrond de waarderingskamer welke hier invloed heeft ten aanzien van het toepassingskader van deze KOUDV-factoren richting gemeentes, daarom dient uiterst voorzichtig en zorgvuldig te worden omgegaan met deze KOUDV-factoren.

Klaagster verwijt verweerder in hoger beroepzaken altijd een hogere waarde te taxeren dan de vastgestelde WOZ waarde. In de vijf genoemde taxatierapporten, welke zijn bijgevoegd, is dit het geval. Gelet op het feit dat verweerder in dienstbetrekking bij de gemeente is, waarvoor hij taxeert, en ook in de bezwaar en beroepsfase optreedt, kan hierdoor gerede twijfel ontstaan over de vraag of hij voldoende onafhankelijk taxeert en niet ook de schijn van belangenverstremgeling oproept. Dit tast de naam van de taxateur in z'n algemeenheid aan en is tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Het tuchtcollege acht dan ook de klacht in zoverre gegrond dat het optreden van verweerder in deze vijf zaken tenminste de schijn van belangenverstremgeling oproept en acht een waarschuwing in deze situatie passend en geboden.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep

Vernietigt de beslissing waarvan beroep en acht de klacht deels ONGEGROND, deels GEGROND zoals hiervoor vermeld;

en legt verweerder de maatregel op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 13 mei 2022 door het tuchtcollege NRVT.