

Dossiernummer: 20170628 HB

Datum: 23 mei 2018

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

taxateur A,
familie B,
appellanten,

tegen:

C RT,
verder te noemen: de taxateur,
geïntimeerde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de e-mail van [A] RT van 22 januari 2018, waarbij hij, mede namens de [familie B], hoger beroep heeft ingesteld tegen de uitspraak van het tuchtcollege van 13 december 2017 in dossiernummer 20170628, waarbij de klacht van klagers tegen de taxateur ongegrond is verklaard;
- de brief van klagers van 26 februari 2018, houdende de onderbouwing van het hoger beroep, met bijlagen 1 t/m 6;
- het ongedateerde verweer van de taxateur, ingediend door de heer [X], met ongenummerde bijlagen;
- de e-mail van [A], mede namens de andere klagers, van 19 april 2018, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 2 mei 2018 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- aan de kant van klagers: [A], en [B];
- aan de kant van de taxateur: [C], de heer [X], de heer [Y] en mevrouw [Z], werkzaam bij het ministerie van Financiën.

2. De procedure in eerste aanleg

De in eerste aanleg behandelde klacht had betrekking op de akkoordverklaring van 8 maart 2017 van de taxateur, behorende bij het door [A] op 6 maart 2017 uitgebrachte taxatierapport van een melkveehouderij met landerijen, gelegen aan de [adres] (hierna: het vastgoed).

Het is [A] en de taxateur niet gelukt tot een gezamenlijk taxatieoordeel te komen. Met name over de waardering van toekomstige fosfaatrechten was geen overeenstemming.

Klagers hebben aangevoerd dat:

1. De taxateur in strijd met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) is teruggekomen op een gedane toezegging;
2. De taxateur aansprakelijk is voor de afwijkende akkoordverklaring, omdat deze kan doorwerken in de fiscale afwikkeling van de bedrijfsoverdracht;
3. Er sprake is van een te nauwe relatie tussen de taxateur en de opdrachtgever / werkgever.
4. De taxateur zich als interne taxateur onvoldoende heeft gehouden aan de vereisten van objectiviteit en onafhankelijkheid, zoals vastgelegd in het reglement LAV en in strijd heeft gehandeld met de artikelen 16, 17 en 18 van de AGB.

Het tuchtcollege heeft klagers ontvankelijk verklaard in hun klacht, heeft vastgesteld dat de werkzaamheden van de taxateur gekwalificeerd moeten worden als een niet marktwaarde-taxatie als bedoeld onder 2. van de Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV. Aangezien het daarbij om een Professionele Taxatie Dienst (PTD) gaat, heeft het tuchtcollege de gedragingen van de taxateur getoetst aan alle fundamentele beginselen zoals neergelegd in de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015.

Het tuchtcollege heeft vervolgens geoordeeld dat de taxateur niet in strijd heeft gehandeld met enige in de AGB neergelegde regel. De klacht is ongegrond verklaard.

3. Het hoger beroep

Klagers voeren in hoger beroep aan – zakelijk weergegeven - dat de taxateur de gemaakte afspraak om de waarde van de toekomstige fosfaatrechten op nihil te stellen niet is nagekomen. Hij heeft namelijk in de akkoordverklaring opgenomen dat een waarde aan de fosfaatrechten moet worden toegekend. Door het toekennen van een waarde aan de fosfaatrechten heeft de taxateur volgens klager ook gehandeld in strijd met een bestendige en consequente taxatielijijn. Dit had hij moeten motiveren in een door hem eenzijdig op te stellen taxatierapport.

Ook komen klagers op tegen het oordeel van het tuchtcollege dat het de taxateur niet kan worden verweten dat de onduidelijke term “akkoordverklaring” is gebezigd. Deze term is, zo overweegt het tuchtcollege, afkomstig uit een overeenkomst tussen klagers en de werkgever van de taxateur die de taxateur niet mede heeft ondertekend. Klagers wijzen er op dat de handtekening van de taxateur wel op de akkoordverklaring staat.

Verder voeren klagers aan dat het taxatierapport onvolledig is en in strijd met de regelgeving. Zij verwijten het tuchtcollege daarbij dat het de regelgeving die pas op 1 juli 2017 in werking is getreden heeft toegepast op de in maart 2017 uitgebrachte akkoordverklaring. Volgens klagers heeft de taxateur in strijd met de in maart 2017 geldende regelgeving gehandeld door niet te motiveren hoe hij aan zijn bevindingen is gekomen, niet te rapporteren welke taxatiemethode hij heeft gebruikt en waarom. Een analyse van verkooptransacties met daaraan gekoppeld een eigen waardeoordeel ontbreekt, aldus klagers.

De taxateur heeft de in hoger beroep door klagers ingenomen stellingen gemotiveerd betwist. Hij voert onder meer aan dat hij gehandeld heeft volgens een interne richtlijn van de Belastingdienst, dat er geen sprake is geweest van een PTD maar dat hij de taxatie van [A] slechts getoetst heeft en daarover op de intern voorgeschreven wijze met het formulier “akkoordverklaring” intern heeft geadviseerd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 2 mei 2018 gehouden hoorzitting zijn de stukken in hoger beroep met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015;
- Het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van 19 november 2015;
- De Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV, van juli 2017.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van de akkoordverklaring was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De klacht betreft gedragingen van de taxateur als interne taxateur bij de Belastingdienst, zodat het tuchtcollege in eerste aanleg zich terecht bevoegd achtte om de klacht in behandeling te nemen. Het tuchtcollege achtte zich terecht onbevoegd voor zover de klachtonderdelen zich specifiek richten op de (handelwijze van de) Belastingdienst. Voor het tuchtcollege in hoger beroep geldt hetzelfde.

Klagers zijn als opsteller van het taxatierapport waarop de akkoordverklaring ziet [A] en als eigenaren van het getaxeerde vastgoed (de overige klagers) als belanghebbenden bij de akkoordverklaring aan te merken. Zij zijn dan ook in eerste aanleg terecht ontvankelijk verklaard in hun klacht. Ook in hun hoger beroep zijn zij ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat het hoger beroep niet, zoals klagers menen, wordt behandeld overeenkomstig het in het civiele recht geldende grievenstelsel, waarbij slechts die onderdelen van de uitspraak in eerste aanleg waartegen een grief is ingesteld kunnen worden getoetst. Het tuchtcollege behandelt de zaak in tweede aanleg in volle omvang. Zij is bevoegd een uitspraak te doen die voor de klagers in hoger beroep, in vergelijking met de bestreden uitspraak in eerste aanleg, nadelig is. Dit is vastgelegd in artikel 20 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT.

Verder wijst het tuchtcollege erop dat de Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV van juli 2017 geen nieuwe regelgeving betreft maar een uitleg van al bestaande regelgeving. Waar klagers dus stellen dat de akkoordverklaring door het tuchtcollege in eerste aanleg ten onrechte is getoetst aan deze toelichting, treft het hoger beroep van klagers geen doel.

Uit de stukken en de ter hoorzitting geschetste omstandigheden begrijpt het tuchtcollege dat tussen de Belastingdienst en [A] een overeenkomst is gesloten tot het uitvoeren van een gezamenlijke taxatie, maar dat de taxateur van de Belastingdienst slechts de opdracht heeft gekregen om – in overeenstemming met de bij de Belastingdienst bestaande richtlijn – de taxatie van [A] te toetsen en een akkoordverklaring af te geven. Hiermee is de Belastingdienst afgeweken van eerder beleid. Naar het oordeel van het tuchtcollege kan dit echter aan de taxateur niet worden tegengeworpen. Hij hoefde slechts de aan hem gegeven opdracht uit te voeren en is geen partij bij de tussen de Belastingdienst en klagers gesloten overeenkomst.

Zoals ook al door het tuchtcollege in eerste aanleg overwogen, verdient het aanbeveling dat de Belastingdienst de werkprocessen inclusief de overeenkomst en de communicatie met de externe taxateur zodanig inricht dat niet voor misverstand vatbaar is hoe de werkzaamheden van de interne taxateur gekwalificeerd dienen te worden.

Gelet op de aan de taxateur gegeven opdracht, komt het tuchtcollege, anders dan het tuchtcollege in eerste aanleg, tot het oordeel dat er geen sprake is van een PTD. Dit blijkt duidelijk uit de disclaimer onderaan de akkoordverklaring, inhoudend: *“Deze akkoordverklaring is geen professionele taxatiedienst in de zin van de reglementen van het NRVT”*. Ook blijkt uit de akkoordverklaring dat het om een intern advies gaat dat niet voor andere doeleinden mag worden gebruikt. Ten slotte wijst het tuchtcollege op de ter hoorzitting door de taxateur overgelegde e-mail van de Belastingdienst van januari 2016 inhoudende een bevestiging van antwoorden van aan het NRVT gestelde vragen, waarin staat dat er bij het uitoefenen van toezicht geen sprake is van een PTD.

Aangezien het uitbrengen van de akkoordverklaring dus geen PTD betreft, kan slechts getoetst worden aan het beginsel van professioneel gedrag als verwoord in de AGB.

In dit verband is het tuchtcollege in navolging van het tuchtcollege in eerste aanleg, van oordeel dat uit de door [A] overgelegde taxatierapporten en akkoordverklaringen met betrekking tot de [adres 2] en [adres 3] blijkt dat [A] en de taxateur [C] al eerder hetzelfde meningsverschil hadden over de waardering van de fosfaatrechten. In het door [A] zelf opgestelde taxatierapport over de [adres 2] staat met zoveel woorden op pagina 6 dat de taxateurs over de waardering van mogelijke of toekomstige fosfaatrechten geen overeenstemming hebben kunnen bereiken en in de akkoordverklaring over de [adres 3] heeft de taxateur een passage gewijd aan de waardering van de fosfaatrechten, waaruit af te leiden is dat hij de fosfaatrechten – anders dan de opsteller van het taxatierapport – niet op nihil waardeert. De stelling van klagers dat er een bestendige en consequente taxatielijns vanuit de Belastingdienst was waarbij de fosfaatrechten op nihil werden gewaardeerd en van welke lijn de taxateur bij de onderhavige akkoordverklaring ongemotiveerd is afgeweken, kan het tuchtcollege dan ook niet volgen.

Evenmin kan het tuchtcollege klagers volgen in hun betoog dat de taxateur een toezegging niet is nagekomen. Weliswaar heeft de taxateur bij e-mail verklaard de akkoordverklaring te zullen afgeven, maar hiermee heeft de taxateur niet ook toegezegd dat dit zonder enige in deze verklaring op te nemen kanttekening of zonder enig voorbehoud zou gebeuren. Gelet op de aan de toezegging voorafgaande e-maildiscussie tussen [A] en de taxateur over de waardering van de fosfaatrechten lag een onvoorwaardelijke akkoordverklaring ook geenszins voor de hand. Het tuchtcollege deelt in dit verband ook niet de mening van klagers dat de taxateur, in het geval hij het niet eens was met (delen van) het taxatierapport, een eigen taxatierapport had moeten opstellen. Uit niets blijkt dat een akkoordverklaring alleen onvoorwaardelijk mag worden afgegeven.

Tot slot onderschrijft het tuchtcollege het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg dat het de taxateur niet kan worden verweten dat de onduidelijke term “akkoordverklaring” is gebezigd. Deze term is afkomstig uit een overeenkomst tussen klagers en de werkgever van de taxateur die de taxateur niet mede heeft ondertekend. Dat de taxateur de akkoordverklaring wel heeft ondertekend, zoals klagers aanvoeren, maakt dat niet anders.

Gelet op het bovenstaande is het tuchtcollege van oordeel dat de taxateur niet in strijd heeft gehandeld met het beginsel van professioneel gedrag. Het tuchtcollege in eerste aanleg heeft de klacht dan ook terecht ongegrond verklaard, zij het op (deels) andere gronden dan in tweede aanleg. Het tuchtcollege zal de uitspraak in eerste aanleg dan ook bekrachtigen, voor zover nodig onder aanvulling dan wel verbetering van de gronden zoals hierboven in deze uitspraak weergegeven.

8. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg, voor zover nodig onder aanvulling dan wel verbetering van de gronden zoals weergegeven in het lichaam van deze uitspraak.