

Dossiernummer: N22428

Datum: 16 december 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer

gevestigd te Rotterdam

klager

tegen

B RT

register taxateur

wonende te [plaats]

verweerder

bijgestaan door mr. C, advocaat te [plaats]

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht met 7 bijlagen van 30 juni 2022;
- het verweerschrift met 5 bijlagen van 27 juli 2022;
- de instemming schriftelijke afhandeling van 16 augustus 2022;
- reactie op het verweerschrift van NRVT d.d. 17 oktober 2022;
- reactie namens verweerder van 31 oktober 2022.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

In het kader van doorlopend toezicht heeft in april 2021 een field audit plaatsgevonden. Hierbij is onder meer de taxatie van 19 mei 2020 beoordeeld, waarin de waarde van een 18-tal objecten is bepaald ten behoeve van het berekenen van een compensatiebedrag.

In het concept auditrapport staat dat verweerder erop is gewezen dat van deze objecten waardeverklaringen zijn opgemaakt in strijd met de regels van NRVT en dat deze kunnen worden opgevat als PTD (professionele taxatiedienst).

Het concept auditrapport is op 17 mei 2021 aan verweerder toegestuurd. Daarna is eerst telefonisch contact geweest. Vervolgens heeft verweerder bij brief van 26 mei 2021 op het concept auditrapport gereageerd. Volgens verweerder is geen sprake van formele taxaties, maar van waardeverklaringen met als doel het controleren van de WOZ-waarde.

In het definitieve auditrapport is opgenomen dat bij de taxaties die zien op een windmolenpark verkorte rapporten zijn opgesteld, waardoor essentiële informatie ontbreekt. Ook heeft geen opname plaatsgevonden, die bij een PTD dient plaats te vinden.

Vervolgens heeft klager besloten een tuchtklacht in te dienen. Hiervan is verweerder per brief van 26 november 2021 in kennis gesteld.

In het klaagschrift stelt klager dat verweerder in strijd heeft gehandeld met de vereisten van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Het betreft hier volgens klager PTD's, waaraan in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Deze rapporten met betrekking tot het windmolenpark voldoen echter niet aan de daartoe gestelde eisen, omdat referenties, plausibiliteitsverklaring en kadastrale gegevens ontbreken. Ook is geen inspectie uitgevoerd. Door dit alles zijn de berekeningen en de opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en zijn de overwegingen van verweerder voor een derde niet te volgen. Dit kan vergaande (financiële) gevolgen hebben voor opdrachtgevers en eventuele derden.

Klager verzoekt primair het opleggen van een berisping; subsidiair een volgens het tuchtcollege passende maatregel.

3. Het verweer

De voornaamste vraag die dient te worden beantwoord is of bij het rapport dat ziet op het windmolenpark sprake is geweest van een PTD. Verweerder meent dat de vraag of sprake is van een PTD niet alleen dient te worden gebaseerd op de letterlijke bewoordingen van de rapportage, maar aan de hand van hetgeen de betrokken partijen over en weer hebben verklaard en welke betekenis zij over en weer daaraan hebben gegeven en zij over en weer dienaangaand van elkaar mochten verwachten (Haviltex formule).

In dat kader is van belang te onderzoeken wat de gemeente als opdrachtgever en verweerder met elkaar zijn overeengekomen en met welk doel. De gemeente overweegt medewerking aan het oprichten van een tweetal windmolenparken. Daarvoor wilde de gemeente voor intern gebruik een beeld krijgen van de mogelijk door omwonenden te lijden schade. Omdat verweerder veel WOZ-waardes toetst, werd hem gevraagd een analyse te maken van de WOZ-waarden. Verweerder verwijst hierbij naar de onderhandelingen voorafgaand aan de werkzaamheden. Hierbij bleek dat geen budget beschikbaar was voor een uit te voeren taxatie per woning en werd verweerder gevraagd of een tussenweg mogelijk was. Uiteindelijk heeft verweerder de werkzaamheden verricht voor totaal € 1.500. Verweerder wijst erop dat hij bij een taxatie een tarief van € 600 hanteert. De prijs is dan ook een indicatie dat er geen bedoeling was een PTD uit te voeren. Dit wordt bevestigd in een mail van 28 februari 2020 (productie 2 bij het verweer) waarin de gemeente aangeeft dat het *'in deze verkenning gaat om een risicoanalyse, geen taxatie, dat komt later wel.'* Daaruit volgt dat de werkzaamheden van verweerder niet kunnen worden gekwalificeerd als een PTD.

De conclusie dat het gaat om een PTD is ten onrechte gebaseerd op de gehanteerde termen in het rapport, waar dit had moeten worden gebaseerd op de tussen partijen gemaakte afspraken. Hierbij moet bovendien worden bedacht dat de gemeente een zakelijke deskundige partij is.

Er is door verweerder dan ook geen PTD uitgevoerd, zodat deze adviezen niet behoefde te voldoen aan de eisen die hieraan worden gesteld. Dat de termen taxatierapport en marktwaarde zijn gebezigd, is daarvoor onvoldoende. Er zou ook moeten blijken dat de gemeente taxaties wenste. Het ging de gemeente enkel om een intern beleidsstuk. Het betreffende rapport is ook nimmer naar buiten toe gebruikt of verzonden aan derden.

Verweerder onderschrijft dat een PTD zal moeten voldoen aan de eisen, zoals die zijn weergegeven in de artikelen 12.1 en 12.2 RGB. Maar nu er geen PTD is uitgevoerd, wordt het door hem opgestelde rapport langs een onjuiste meetlat gelegd. Dat het rapport ten onrechte 'taxatierapport' is genoemd, is niet zodanig ernstig dat hem daarvan een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt. Dat laat onverlet dat verweerder zich ervan bewust is dat de juiste terminologie in uitingen aan derden van belang is, zodat hij maatregelen heeft getroffen om herhaling in de toekomst te voorkomen.

Voorts stelt verweerder dat de audit vanwege corona op afstand via een teams-meeting heeft plaatsgevonden. Het onderzoek heeft naar schatting anderhalf uur in beslag genomen. Daarbij ging het gesprek grotendeels over de wijze van berekenen van waardecompensatie van woningen in het aardbevingsgebied, en niet over deze rapportage. Daardoor zijn uitlatingen van verweerder onjuist weergegeven, zodat verweerder de nodige vraagtekens zet bij de kwaliteit van het onderzoek. Verweerder deelt de oordelen van de auditor over zorgvuldigheid, transparantie en professioneel gedragen kennis dan ook niet. Verweerder wijst op zijn scorekaart, bijgehouden door NWWI, die op vrijwel alle categorieën laat zien dat bij hem sprake is van een laag risico.

NRVT onderbouwt de door haar voorgestelde maatregel van een berisping niet nader. In dat verband wijst verweerder erop dat de auditor in eerste instantie heeft voorgesteld om de zaak niet tuchtrechtelijk ter beoordeling voor te leggen. NRVT doet geen enkele poging om dit oordeel van de auditor als onjuist ter zijde te leggen.

Verweerder meent niet tuchtrechtelijk verwijtbaar te hebben gehandeld, en als dat wel zo zou zijn, is er alle reden om in dit geval geen sanctie op te leggen.

In de nadere reactie van verweerder wordt nog het volgende aangevoerd.

Volgens verweerder is geen sprake geweest van een PTD, ondanks de aanduiding 'taxatierapport'. Verweerder erkent dat deze aanduiding onjuist is geweest. In feite is sprake geweest van SOW: specifiek overeengekomen werkzaamheden. Het doel van de gemeente was niet om tot een voorstel van compensatie te komen. Dat volgt expliciet uit de mail van 28-2-20, waarin staat dat het ging om een verkenning van risicoanalyse. Een taxatie was niet aan de orde; dat zou later wel komen.

Partijen hadden dan ook niet de bedoeling om een taxatierapport op te stellen. Verweerder is aan de hand van de WOZ waarden van een aantal objecten in de nabije omgeving van de geplande windmolenparken, gekomen tot een 'waardescan'. Het document had dan ook moeten worden aangeduid als waarde advies. Het stuk zou dan ook nimmer deel uit gaan maken van het maatschappelijk en economisch verkeer en zou dus evenmin vertrouwen bij derden kunnen opleveren. Er is dan ook geen sprake van zogenaamde verkorte rapportages.

Verweerder erkent dat hij de afspraken met de gemeente beter had moeten vastleggen en dat hij in dat opzicht tekort is geschoten. Er is echter geen sprake van een PTD zodat het onterecht is om de eisen van een PTD aan het document te stellen. Ook heeft verweerder geen enkele aanleiding om aan te nemen dat het stuk voor andere doelen dan interne besluitvorming bij de gemeente zou worden gebruikt.

Verweerder meent dat daarom geen maatregel zou moeten worden opgelegd en de klacht dient te worden afgewezen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 1 januari 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 januari 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatierapporten stond ingeschreven als register taxateur in de Kamers Wonen en WOZ in het door NRVT gehouden register.

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

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het taxeren van vastgoed, dat 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

Bij het verrichten van taxatiewerkzaamheden dient een register taxateur vooraf te bepalen of de werkzaamheden al dan niet een Professionele Taxatiedienst (PTD) betreffen. Is dat niet het geval dan kan sprake zijn van Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden' (SOW).

Dat kan aan de orde zijn als de taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden worden uitgevoerd en aan de hierin opgenomen getaxeerde waarden in het economisch en maatschappelijk verkeer géén vertrouwen wordt ontleend. Is wel sprake van taxatiewerkzaamheden die zogenaamde derdenwerking hebben, zodat aan de waarderingen wel economisch en maatschappelijk vertrouwen kan worden ontleend, dan is al snel sprake van een PTD.

Daarom bepalen de reglementen van NRVT dat bij een SOW expliciet in de vastlegging van de opdracht wordt opgenomen dat géén sprake is van een PTD. Vervolgens dient ook in de rapportage expliciet tot uiting te komen dat het niet gaat om een PTD en dat verspreiding van de rapportage beperkt is. Dit om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer een ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd. Dit is vastgelegd in het Reglement Definities en de bijbehorende toelichting.

In het onderhavige geval draagt de rapportage ten aanzien van het windmolenpark de aanduiding 'taxatierapport.' Vervolgens heeft verweerder per object een foto van de buitenkant bijgevoegd, daaronder het bouwjaar, de functie, het woonoppervlak en de perceeloppervlakte vermeld en tot slot een marktwaarde per waardepeildatum 1-4-2020. In het rapport is geen doel opgenomen. Evenmin wordt melding ervan gemaakt dat het rapport uitsluitend voor intern gebruik is bedoeld. Wie de opdrachtgever van de uit te voeren rapportage is, blijkt ook niet uit het taxatierapport.

Gezien deze feiten volgt het tuchtcollege de stelling uit het klaagschrift, dat hier sprake is van een PTD, die had moeten voldoen aan de daaraan gestelde eisen.

Wellicht had de opdracht door verweerder kunnen worden uitgevoerd als een SOW. Volgens verweerder valt uit de mailcorrespondentie af te leiden dat deze eerste verkenning intern had kunnen blijven. Dit is echter niet met de opdrachtgever overeengekomen en wordt evenmin vermeld in het rapport. Het gaat er echter om dat een register taxateur ervoor dient te zorgen dat door zijn rapportage geen onduidelijkheid kan ontstaan over het doel en de reikwijdte van de taxatiewerkzaamheden. Dat ontbreekt hier in het geheel. Voor een derde die deze rapportage onder ogen krijgt, zal dit worden gezien als een taxatierapport ofwel een PTD. De register taxateur dient de term "taxatierapport" alleen te gebruiken als ook werkelijk sprake is van een PTD.

Voorzover verweerder aanvoert dat de bedoeling van partijen doorslaggevend dient te zijn, op grond van het zogenoemde Haviltex-criterium, overweegt het tuchtcollege dat dit mogelijk aan de orde kan zijn in de relatie tussen verweerder en diens opdrachtgever. In de relatie tussen verweerder en NRVT is dit criterium niet aan de orde. Verweerder is als register taxateur gehouden zijn taxatiewerkzaamheden te verrichten conform de reglementen van NRVT.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld dat ziet op 18 objecten, dat niet naar behoren is ingericht en zeer summier is gemotiveerd, waardoor diverse essentiële gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur vastgestelde waarde kan worden onderbouwd. Naast de reeds genoemde ontbrekende opdrachtbevestiging en het doel van de taxatie, worden de marktwaarden slechts genoemd zonder nadere onderbouwing daarvan.

Of de panden zijn geïnspecteerd blijft onduidelijk; dat geldt ook voor de bestemmingen. De privaat- en publiekrechtelijke gegevens, de referenties en de toelichting hierop alsmede de SWOT-analyse ontbreken eveneens.

De komst van een windmolenpark kan voor omwonenden, waaronder de bewoners/eigenaars van de 18 objecten, grote economische en maatschappelijke gevolgen hebben. Dat deze rapportage – zoals verweerder stelt – intern is gebleven en geen externe consequenties heeft gehad, is meer geluk dan wijsheid. Verweerder had dit moeten voorkomen door de opdracht zorgvuldig uit te voeren en een transparant rapport op te stellen dat duidelijkheid gaf voor alle belanghebbenden.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend een taxateur weet hoe hij tot een waardering is gekomen. De bedoeling is dat ook een derde – die zich dient te baseren op het rapport – dit kan volgen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege kan klager volgen in de aangevoerde klachten. Met het uitbrengen van het taxatierapport heeft verweerder in strijd gehandeld met de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking. Daarnaast heeft verweerder met het taxatierapport fundamentele beginselen geschonden zoals vastgelegd in het RGB, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie (artikel 12 RGB).

De klacht is dan ook gegrond. Gezien de aard en ernst van de gedraging, acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op

Deze uitspraak is gedaan op 16 december 2022 door het Tuchtcollege NRVT .