

Dossiernummer: N23585

Datum: 13 mei 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

gevestigd te Rotterdam,

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur,

wonende te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klaagschrift van 13 december 2023, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 28 januari 2024;
- De instemming schriftelijke afhandeling van 13 februari 2024;
- De repliek van NRVT d.d. 28 februari 2024;
- De dupliek van verweerder d.d. 19 maart 2024 met bijlage.

Partijen hebben afgezien van een mondelinge behandeling van de klacht.

2. De klacht

Klager stelt dat uit een deskaudit in november 2022, nadat in juni 2021 een fieldaudit had geleid tot aanwijzingen ter verbetering, is gebleken dat verweerder zich ten aanzien van twee rapporten (van 24 oktober 2022 en 5 augustus 2022) met betrekking tot de taxatie van bedrijfsmatig vastgoed niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

In de taxatierapporten ontbreekt essentiële informatie, zo is de doelomschrijving in de opdrachtvoorwaarden niet juist (beide rapporten), is geen rekening gehouden met de waardepeildatum die de fiscus hanteert, terwijl het gaat om een taxatie vanwege een schenking, wijkt de waarde van het getaxeerde aanzienlijk af van de referentie, waarbij een toelichting ontbreekt, en is de netto yield niet onderbouwd (eerste rapport).

Dit zijn kernelementen van een taxatie. Hierdoor zijn de berekeningen en opbouw van de geschatte waarde niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. De taxatierapporten zijn niet zorgvuldig en transparant ingericht en voldoen daarmee niet aan artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (hierna: RGB).

Nu de taxatierapporten in het maatschappelijk en economisch verkeer terecht zijn gekomen, terwijl deze taxatierapporten niet voldoen aan de regelgeving, is, zo stelt klager, ten onrechte vertrouwen aan deze rapporten ontleend, in de zin dat er ten onrechte vanuit is gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt.

Klager verzoekt primair – mede vanwege het tijdsverloop sinds de audit - om aan verweerder de maatregel van waarschuwing op te leggen. Subsidiair wordt oplegging van een door het tuchtcollege in goede justitie te bepalen maatregel verzocht.

3. Het verweer

Verweerder brengt – verkort weergegeven - naar voren dat hij achter de regelgeving staat, zich ervan bewust is van het gezag dat aan taxatierapporten wordt ontleend, en dat voor een derde te volgen moet zijn hoe een taxateur tot zijn waardering en conclusies is gekomen. Deze beginselen zijn voor hem immer uitgangspunt. Hij wil uit de aanbevelingen lering trekken. Zijn opmerkingen mogen door het tuchtcollege vanuit dit paradigma worden gezien.

Rapport d.d. 24 oktober 2022 (maisonnette met garagebox)

Doel: Deze opdracht is verstrekt door een ouder die een verhuurde woning aan kinderen in eigendom wenst over te dragen. De behandelend notaris verzocht in dat kader aan de vervreemder om een taxatierapport waaruit de marktwaarde blijkt. Aldus vergewissen zowel notaris als opdrachtgever zich ervan dat overdracht tegen reële grondslagen plaats vindt, er op de juiste wijze overdrachtsbelasting wordt afgedragen en er in prijsvorming geen verborgen schenking schuil gaat. Verweerder stelt dat hem geen opdracht is verstrekt om de WOZ waarde vast te stellen, maar verzocht is om de marktwaarde per peildatum vast te stellen. Hoewel het specifieke doel inderdaad in de opdrachtvoorwaarden ontbreekt staat deze in de rapportage vermeld. Verweerder kan zich niet vinden in de stelling dat het hanteren van een modelwaarde (WOZ) voldoende zou zijn geweest.

Waardering: Verweerder meent dat het NRVT hier treedt in het handwerk van de taxateur. Vanzelfsprekend dient een taxatierapport navolgbaar te zijn. Om die reden zijn de puntentelling op basis van het woningwaarderingstelsel en een accurate rendementsberekening aan de rapportage toegevoegd.

Wat betreft de opmerkingen van klager:

- De aangepaste rendementsfictie in box 3 was op de peildatum nog een voornemen;
- Zoals opgemerkt kan rendement ook manifest worden door de gelegenheid een woning te verkopen na huuropzegging. Ook dat gegeven heeft verweerder meegewogen.
- Klager lijkt te beweren dat een (voorgenomen) rendementsfictie van De Belastingdienst onmiddellijk wordt “geadopteerd” door de markt, maar gaat dan voorbij aan tal van andere factoren, zoals rentestand, vraag/aanbodverhoudingen en specifieke eigenschappen van de betrokken onroerende zaak.

Garagebox: Aan het rapport zijn ter onderbouwing van de waardering van de bijbehorende garage een zestal referentietransacties toegevoegd. Hoewel adres, koopprijs, oppervlak en transactiedatum worden genoemd ontbreekt inderdaad de relatie tussen het getaxeerde en de referenties.

Yield: Verweerder deelt de opvatting dat waardering door middel van een bruto aanvangsrendement accurater is dan een netto aanvangsrendement niet. Die gaat immers voorbij aan object-specifieke exploitatielasten die door hem gedetailleerd in het rekenmodel zijn uitgewerkt. Wel deelt hij de opvatting van klager dat een nadere toelichting op het gekozen rendementspercentage wenselijk is.

Rapport 5 augustus 2022: Ten aanzien van de vermeend onjuiste doelomschrijving wijst verweerder op het bijzondere karakter van het taxatierapport. Dit rapport betrof een deskundigenbericht in opdracht van de rechtbank in het kader van echtscheiding. Bij de doelomschrijving is verweerder bewust en met reden zo dicht mogelijk gebleven bij de onderzoeksvraag van de rechtbank. Hierin is echter 'onderhandse verkoopwaarde' genoemd, wat geen juist waardebegrip is, zodat verweerder daarvan "marktwaarde" heeft gemaakt.

- Omdat een taxatierapport slechts één doel mag hebben is hiermee volstaan.
- Het doel, strekking en reikwijdte van de opdracht stond alle betrokkenen zeer helder voor ogen.
- Inmiddels hebben in de echtscheidingsprocedure alle betrokkenen. De rechter en twee advocaten daaronder begrepen, verweerders eindconclusie overgenomen en "tot de hunne gemaakt".

Conclusie: De rapportage d.d. 5 augustus 2022 is goed gedocumenteerd, goed gemotiveerd en navolgbaar. Voldoet aan alle daaraan te stellen eisen, rekening houdend met het bijzondere karakter ervan (deskundigenbericht). De rapportage komt tegemoet aan alle verwachtingen die opdrachtgevers daarvan mogen hebben.

Tot slot vraagt verweerder aandacht voor het tijdpad. Tussen de thans voorliggende klacht en de audit waarop deze is gebaseerd verstreek inmiddels bijna een kalenderjaar, ondanks rappels van verweerder. Dat is, voor een bij het NRVT ingeschreven taxateur die naar beste vermogen zijn vak uitoefent, zeer belastend.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 10 oktober 2019 en 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreikingen Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in 2022;
- Het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen stond geregistreerd 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. Klager is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

In reactie op de verweren overweegt het tuchtcollege als volgt.

Voorzover verweerder ingaat op het doel van de opdracht en de fiscale aspecten, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het verweer zou opgaan indien de notaris in deze zou zijn opgetreden als opdrachtgever.

In die situatie zou sprake zijn geweest van de notaris als professional en optredend als gedelegeerde van de belastingdienst. Dan is het terecht dat verweerder deze opdracht volgt. In het onderhavige geval is de eigenaar en schenker de opdrachtgever.

Dan is sprake van een niet-professionele opdrachtgever, waarbij van een register-taxateur verwacht wordt dat deze de opdrachtgever informeert over de mogelijkheid dat het rapport niet bruikbaar is voor een bepaald doel bij het hanteren van een bepaalde waardepeildatum. In deze zin oordeelde het tuchtcollege eerder (d.d. 9 oktober 2018, [Opdracht niet geïnterpreteerd binnen doel | NRVT](#)).

Uit het taxatierapport zoals dit door verweerder is uitgebracht, kan niet worden afgeleid dat verweerder stilgestaan heeft bij de fiscale bruikbaarheid van het taxatierapport voor het doel waarvoor het is opgesteld. Dat was anders geweest als verweerder in het rapport had opgenomen dat de behandelend notaris had verzocht om een marktwaarderapport per waardepeildatum en niet met een WOZ-toets per 1 januari van het voorafgaande jaar.

Daardoor is het taxatierapport niet opgemaakt conform de vereiste zorgvuldigheid en transparantie.

Voorzover verweerder stelt dat een – voorgenomen – rendementsfictie van de belastingdienst niet direct gevolgen heeft voor de markt, kan het tuchtcollege verweerder daarin volgen. Indien een dergelijk voornemen nog geen gevolgen heeft voor de marktwaarde, zou dit genoemd kunnen worden in de SWOT-analyse, om aan te geven dat de taxateur dit betrokken heeft bij zijn overwegingen.

Het tuchtcollege kan verweerder niet volgen in de stelling dat een nadere toelichting op de netto yield wenselijk is, deze dient onderbouwd te worden.

Het tuchtcollege oordeelt, in navolging van klager, dat beide taxatierapporten op onvoldoende zorgvuldige en transparante wijze zijn opgemaakt. Hierdoor heeft verweerder zich schuldig gemaakt aan schending van de door klager opgestelde regelgeving van NRVT.

Klager voert terecht aan dat aan de taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend, in die zin dat derden er ten onrechte van uit kunnen zijn gegaan dat de rapporten voldoen aan de normen die NRVT daaraan stelt.

De klacht moet dan ook gegrond worden verklaard.

Bij door het tuchtcollege vastgestelde tekortkomingen en/of onzorgvuldigheden in taxatierapporten naar aanleiding van een audit houdt het tuchtcollege bij de vraag of en zo ja, welke maatregel daarop moet volgen in ieder geval rekening met de aard, omvang en ernst van de geconstateerde tekortkomingen/onzorgvuldigheden. Het opleggen van een maatregel kan achterwege blijven wanneer de tekortkomingen/onzorgvuldigheden van geringe betekenis zijn. Wanneer het om meer gaat dan geringe tekortkomingen/onzorgvuldigheden en de taxateur deze erkent en er blij van heeft gegeven daarvan te hebben geleerd, door bijvoorbeeld zijn werkwijze erop aan te passen, geldt als uitgangspunt een waarschuwing.

Wanneer de geconstateerde gebreken echter zodanig ernstig, structureel en/of omvangrijk zijn, waardoor de kwaliteit van het taxatierapport ver onder de maat is, is het opleggen van een berisping meer passend. Voor een beslissing tot het opleggen van een nog zwaardere maatregel kan de mate van persoonlijke verwijtbaarheid en het met het taxatierapport verkregen economisch voordeel mede van invloed zijn.

In dit geval is er sprake van meer dan enkele slordigheden en de tekortkomingen zijn structureel van aard. Hierdoor zijn de rapporten voor een derde niet te controleren en kan twijfel ontstaan over de zorgvuldigheid en transparantie. Klager voert terecht aan dat aan deze taxatierapporten in het maatschappelijk economisch verkeer ten onrechte vertrouwen kan worden ontleend.

Het tuchtcollege kan verweerder volgen in de stelling dat een klachtprocedure voor een taxateur belastend is en daardoor voortvarend ter hand dient te worden genomen nadat uit een audit gebleken is dat er sprake is van tekortkomingen die aanleiding geven tot indiening van een tuchtklacht.

Gelet op het tijdsverloop en de – gedeeltelijke - erkenning van de tekortkomingen door verweerder en de maatregelen die zijn aangekondigd ter voorkoming van herhaling, oordeelt het tuchtcollege dat volstaan kan worden met oplegging van de maatregel van waarschuwing.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 13 mei 2024 door het Tuchtcollege NRVT.