

Dossiernummer: 210314HB

Datum: 30 december 2021

UITSpraak IN Hoger Beroep

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

B RT,

register taxateur,

wonende en kantoorhoudende te [plaats],

klager in hoger beroep,

tegen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

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

gevestigd te Rotterdam,

verweerder in hoger beroep

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

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

- het klachtdossier dat in de eerste aanleg is gevormd;
- de uitspraak in eerste aanleg van 6 augustus 2021;
- het hoger beroepschrift van 14 september 2021;
- het verweerschrift in hoger beroep van 21 oktober 2021

Tijdens de hoorzitting van 26 november 2021 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in hoger beroep, in persoon
- mr. M.P.K. Grootenboer namens NRVT.

2. De procedure in hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht gegrond is verklaard en aan klager een voorwaardelijke schorsing van vier maanden is opgelegd, met een proeftijd van twee jaar, en een boete van € 1.000,-.

Klager heeft in hoger beroep aangevoerd dat het voor hem – en vele andere taxateurs – niet duidelijk was wat werd beoogd met het verschil tussen de PTD (professionele taxatiedienst) en de SOW (specifiek overeengekomen werkzaamheden). In 2020 is er een duidelijk uitleg gevoegd bij het reglement om duidelijk te maken wat NRVT beoogde. Dit was voor die tijd veel minder duidelijk.

Klager heeft de zienswijze van NRVT sindsdien niet alleen erkend, maar hij propageert deze ook bij collega's die worstelen met dezelfde problemen, namelijk dat de markt nog steeds vraagt om verkorte rapporten en dat ook opdrachtgevers daarom vragen. Als gedacht werd dat het hen niet zou schaden, werden deze rapporten op verzoek opgesteld. Nu is klager duidelijk dat bij derdenwerking een PTD dient te worden opgemaakt.

Juist omdat klager dat begrepen en omarmd heeft en dit bewust uitdraagt bij collega's, is hij het niet eens met de overweging in de laatste alinea van de beoordeling in de uitspraak in eerste aanleg:

“Nu verweerder niet erkent fouten te hebben gemaakt en geen blijk heeft gegeven van inzicht in de aard en de ernst van de schending van het geconstateerde - verweerder gaat volledig eraan voorbij dat de rapporten niet alleen voor verweerder en zijn opdrachtgevers maar ook voor derden navolgbaar moeten zijn - acht het tuchtcollege een voorwaardelijke schorsing en een boete een passende maatregel.”

Klager erkent dat hij zich niet van fouten bewust was ten tijde van het opstellen van de rapporten, maar wel gedurende de klachtprocedure.

Klager voert aan dat er sprake is van spanning tussen NVM en NRVT regels. Hij wijst op de beëdigd NVM taxateur, die diens rapporten derhalve altijd maakt op grond van de beginselen die daarvoor gelden zonder dat dit direct in zijn geheel in het rapport naar buiten hoeft te komen. De titel “beëdigd makelaar en taxateur” en lidmaatschap NVM was genoeg. Bij NRVT is het adagium volgens klager: De Nederlandse Bank heeft ons opgedragen om te zorgen dat de taxateurs duidelijk laten zien hoe ze tot hun waarden komen, zeker nu de beschermende titels niet meer van toepassing zijn.

Klager licht toe dat het voor hem nieuw was dat de regels van NRVT niet slechts ten doel hadden om de belangen van de partijen te beschermen, maar dat ze ook uitvoering geven aan een regeling vanuit de Nederlandse bank welke een vormvereiste dicteert ongeacht of de klant/bank daar zelf om vraagt.” Veel klanten en banken vragen ons ook waarom het zo uitgebreid en in hun ogen onnodig duur moet.” Klager beseft dat er nu andere eisen gelden.

Klager is het eens met de voorwaardelijke schorsing, omdat hij inderdaad in strijd met de regels heeft gehandeld, maar hij is het niet eens met de boete omdat hij niet de intentie heeft gehad om de regels van NRVT te schenden.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

NRVT stelt zich op het standpunt dat hetgeen klager in zijn beroepschrift heeft gesteld, niet kan leiden tot het laten vervallen van de boete van EUR 1.000,- . Vaststaat dat klager tien taxatierapport heeft opgesteld, die niet aan de regels voldoen. Het gaat om zogenaamde verkorte rapporten. Deze zijn sinds de inwerkingtreding van de Reglementen van NRVT niet (meer) toegestaan.

Verwezen wordt op de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT van 31 maart 2017 (dossiernummer: 20161103) waarin staat:

“Voorts overweegt het tuchtcollege dat een verkort taxatierapport niet meer kan worden uitgebracht volgens de door NRVT opgestelde reglementen.”

In de uitspraak van 18 juli 2019 (dossiernummer: 20190329) waarin het volgende wordt overwogen:

“Mede gezien de diverse uitspraken van het Tuchtcollege sinds 2016 en de uitgebreide aandacht van NRVT rond de PTD, het verkorte taxatierapport en het verkoopadvies, waarmee verweerder geacht kan worden bekend te zijn geweest, acht het Tuchtcollege als maatregel een BERISPING op zijn plaats.”

Klager wist of hoorde dan ook te weten dat hij geen verkorte taxatierapporten mocht uitbrengen.

NRVT bestrijdt dat de invoering van de SOW zijn handelwijze rechtvaardigde, nu deze SOW pas is ingevoerd per 1 januari 2020. Dit betekent dat voor de taxatierapporten die vóór 1 januari 2020 door klager zijn ondertekend, van mogelijke verwarring geen sprake kon zijn. Dit betreft zes van de tien taxatierapporten. Met betrekking tot deze zes taxatierapporten had het klager dus sowieso duidelijk moeten zijn dat deze verkorte taxatierapporten niet waren toegestaan.

Ook wijst NRVT op de voorwaarden die gelden voor de SOW, waarin onder meer is bepaald dat dan in het rapport moet worden vermeld dat het niet gaat om een PTD en dat verspreiding beperkt is tot de opdrachtgevers om te voorkomen door anderen in het maatschappelijke en economische verkeer vertrouwen aan het rapport wordt ontleend.

In de onderhavige tien taxatierapporten is daar niets van opgenomen.

Dat klager zich voor de procedure niet bewust was van de regels, acht NRVT onwaarschijnlijk, onder meer omdat klager in een mail van 18 september 2020 (bijlage 13 bij klaagschrift) opmerkt dat hij van mening was dat bij elke taxatie opnieuw volledig uitwerken niet zinvol is.

Klager wist derhalve dat er aan zijn taxatierapporten in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kon worden ontleend. Hij lijkt echter van mening te zijn dat het conform de regels van NRVT volledig uitwerken van deze rapporten niet altijd zinvol is en vaak ook geen meerwaarde voor de opdrachtgever zal hebben. Bovendien kan hieruit worden afgeleid dat hij het ook niet noodzakelijk vindt zijn werkwijze aan te passen.

Vast staat dat klager structureel verkorte rapporten heeft opgesteld. Hij heeft immers (tenminste) tien taxatierapporten uitgebracht die niet voldoen aan de eisen van NRVT. Deze rapporten kunnen derhalve een grote (financiële) impact hebben op het maatschappelijk en economisch verkeer. Derden gaan er immers vanuit dat de betreffende rapporten juist en volledig zijn opgesteld.

Overigens, ook indien wél rekening zou worden gehouden met de erkenning door klager van zijn fouten, dan nog is - gezien de structurele aard, omvang en ernst van zijn handelen c.q. nalaten - de opgelegde maatregel (voorwaardelijke schorsing van vier maanden en een boete van EUR 1.000,-) een passende maatregel.

NRVT verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep de uitspraak van 6 augustus 2021 te bekrachtigen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen 1 januari 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid

Het Tuchtcollege stelt vast dat klager binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat klager ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De feiten die door het tuchtcollege in eerste aanleg zijn vastgesteld worden in hoger beroep niet betwist, zodat deze ook in hoger beroep het uitgangspunt vormen.

Klager heeft in appel ter zitting zijn handelwijze verklaard in het licht van de regels en gebruiken zoals die door NVM leden werden gevolgd. Inmiddels is hij er mee bekend dat de regels van NRVT meer eisen stellen aan een rapport. Dit moet namelijk inzicht geven in de wijze waarop de waardebeoordeling is gebaseerd. De in deze procedure overgelegde rapporten voldoen daar niet aan.

Klager heeft in hoger beroep aangevoerd dat het hem ten tijde van het opstellen van de taxatierapporten niet duidelijk was dat verkorte rapporten niet waren toegestaan.

Het tuchtcollege overweegt dat deze stelling niet overtuigt. Dat het opstellen van een verkort rapport niet mogelijk is op grond van de regels van NRVT, is sinds de oprichting van NRVT ruimschoots aan de orde geweest in vele publicaties, zoals de maandelijkse Nieuwsbrief van NRVT.

Ook heeft het tuchtcollege sinds 2016 meerdere uitspraken in die zin gedaan. Alle uitspraken van het tuchtcollege zijn – integraal – in de Nieuwsbrief van NRVT gepubliceerd.

In de uitspraak van 18 juli 2019, die ook NRVT aanhaalt in het verweerschrift in hoger beroep, heeft het tuchtcollege aangegeven dat vanwege de uitgebreide aandacht sinds 2016 aan de PTD en de verkorte rapporten, het tuchtcollege deze situaties zwaarder zal belasten en wordt aangekondigd dat in de toekomst ook een boete zal worden opgelegd.

In het onderhavige dossier heeft NRVT de klacht gebaseerd op tien verkorte taxatierapporten, waarvan er negen zijn opgesteld na de hiervoor bedoelde uitspraak. Het tuchtcollege overweegt dat gezien deze aantallen en de tijdstippen waarop deze verkorte rapporten zijn opgesteld, de aan klager opgelegde maatregel en boete in overeenstemming zijn met de lijn van de jurisprudentie van het Tuchtcollege NRVT.

Klager heeft in hoger beroep aangevoerd dat hij inmiddels weldegelijk inzicht heeft in de onjuistheid van zijn handelen en zijn nieuwe inzichten ook actief uitdraagt binnen de beroepsgroep. NRVT heeft deze stelling niet bestreden en dat vormt voor het tuchtcollege in hoger beroep aanleiding de beslissing in eerste aanleg te verbeteren. Van de laatste alinea in die beslissing neemt het tuchtcollege in hoger beroep dan ook afstand. Het tuchtcollege in hoger beroep ziet echter geen aanleiding om tot een andere beslissing te komen dan het tuchtcollege in eerste aanleg.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg, gewezen op 6 augustus 2021.

Deze uitspraak is gedaan op 30 december 2021 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.