

Dossiernummer: N21034HB

Datum: 29 december 2022

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

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 in hoger beroep (verder: NRVT)

tegen:

B,

register taxateur

kantoorhoudende te [plaats]

verweerder in hoger beroep (verder: B)

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

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

- de klacht van 14 oktober 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 november 2021;
- de instemming van partijen met de schriftelijke afhandeling van 20 en 22 december 2021;
- de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg van 24 februari 2022;
- het pro forma hoger beroep van 5 april 2022;
- het hoger beroepschrift van 20 mei 2022;
- de reactie van verweerder op het hoger beroepschrift van 20 juni 2022;
- extract van de presentatie op de plenaire bijeenkomst van het tuchtcollege in 2019 door de directeur NRVT.

De mondelinge behandeling van het hoger beroep heeft plaatsgevonden op de hoorzitting van 28 oktober 2022. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. M.P.K. Grootenboer namens NRVT;
- verweerder in hoger beroep in persoon via een videoverbinding.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg van 24 februari 2022, waarbij de klacht ongegrond is verklaard.

NRVT heeft tegen deze beslissing op 5 april 2022 pro forma hoger beroep ingesteld, waarvan de gronden op 20 mei 2022 zijn ontvangen.

3. Het hoger beroep

Door NRVT zijn zes grieven aangevoerd tegen de bestreden uitspraak.

4. Het verweer in hoger beroep

Verweerder heeft bij e-mail van 20 juni 2022 laten weten geen verweer te voeren.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 1 juni 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 resp. 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed 1 juli 2018;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT van 11 juni 2020 resp. 3 december 2020 (verder: Reglement DT).

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid van het hoger beroep

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

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Grieven 1 en 2

Grief 1 is gericht tegen de overweging van het tuchtcollege “*dat het uitgangspunt van een audit is om - waar nodig - een leerproces in gang te zetten en niet primair gericht is op het indienen van een klacht. (...)*”.

Uit het Reglement DT volgt volgens NRVT dat het resultaat van een audit – naast het leerproces – kan zijn dat de naleving van de toepasselijke normen wordt gehandhaafd door het indienen van een klacht, wat na de audit van B ook het geval was. Dat handhaving eveneens een doel is van de audit komt volgens klaagster ten onrechte niet, of althans onvoldoende, terug in de overweging van het tuchtcollege.

Grief 2 is gericht zich tegen de overweging van het tuchtcollege *“Bovendien heeft verweerder na de eerste audit aangegeven doordrongen te zijn van het feit dat zijn handelwijze niet geheel conform de regelgeving was en kenbaar gemaakt de opmerkingen ter harte te zullen nemen. Zo lijkt tegemoet te zijn gekomen aan eerdergenoemd leerproces”*.

Ten onrechte overweegt het tuchtcollege dat er geen (of in mindere mate) ruimte is om een klacht in te dienen als aan het leerdoel van de audit is voldaan.

Een audit dient, zo vindt NRVT, meerdere doeleinden (waaronder ook handhaving) die naast elkaar (kunnen) bestaan. Het is niet zo dat, als tegemoet is gekomen aan het leerproces, er minder ruimte is voor het bestuur van NRVT om een klacht in te dienen.

Het tuchtcollege in hoger beroep overweegt dat een audit in het kader van doorlopend toezicht wordt verricht om de onder 3.1 onderdelen b en c van de Statuten van NRVT genoemde doelen te bereiken, te weten de handhaving en bevordering van een goede beroepsuitoefening (daaronder begrepen deskundigheid en vakbekwaamheid) van de register taxateurs en de instandhouding en bevordering van de kwaliteit van de uitvoering van het taxatieproces door register taxateurs en het vertrouwen daarin in het maatschappelijk verkeer.

Naar aanleiding van een audit kan besloten worden dat geen aanbevelingen vereist zijn (artikel 6.1 van het Reglement DT) of dat een leerproces wordt ingezet (de aanbevelingen opgenomen in artikel 6.2 van het Reglement DT). Daarnaast heeft het bestuur van NRVT de bevoegdheid een klacht in te dienen bij het tuchtcollege (artikel 6.3).

Uit de volgorde van deze bepalingen, (het al dan niet doen van aanbevelingen wordt genoemd vóór het indienen van de klacht) en hetgeen is verwoord in het extract van de plenaire bijeenkomst in 2019 (*overwogen wordt een directere aanpak richting tucht wanneer tijdens de audit blijkt dat de aangeleverde rapporten inhoudelijk heel erg slecht zijn*), blijkt naar het oordeel van het tuchtcollege wel dat het leerproces op zichzelf een hoger doel is van het doorlopend toezicht dan het indienen van een klacht.

Het indienen van een klacht is aan de orde is als er - naar de mening van het bestuur van NRVT - sprake is van dusdanig ernstige tekortkomingen dat een maatregel moet worden opgelegd.

Het inzetten van het leerproces sluit het indienen van een klacht echter niet uit. Evenmin sluit het afzien van aanbevelingen de mogelijkheid tot het indienen van een klacht uit. Dit laatste is in de bestreden uitspraak naar het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep ook niet miskend.

De beantwoording van de vraag of van een dusdanig ernstige tekortkoming sprake is dat een klacht moet worden ingediend, dient uiteraard plaats te vinden met inachtneming van de feiten en omstandigheden van het specifieke geval.

Grievens 1 en 2 treffen, gelet op het bovenstaande, geen doel.

Grief 3

Grief 3 is gericht tegen de overweging *“Het had op de weg van klaagster gelegen om opvolging te geven aan de audit en na zes maanden nog eens op basis van een desk-audit te (laten) controleren wat er met het advies op basis van het eerste verslag was gedaan, zoals dit in de conclusie van de externe auditor in het verslag van 4 november 2020 uitdrukkelijk is aangegeven. Klaarblijkelijk is dit niet gebeurd.”*

NRVT voert aan dat de interne auditor, anders dan de externe auditor, had aanbevolen om een klacht in te dienen. Het bestuur van NRVT heeft in haar besluitvorming alle relevante feiten en omstandigheden van de audit in aanmerking genomen en heeft - alles in ogenschouw nemende - besloten dat de tijdens de audit geconstateerde overtredingen voldoende aanleiding gaven tot het indienen van een klacht. Het is aan het bestuur voorbehouden om een besluit te nemen op basis van de bevindingen van de audit. Het bestuur is niet gehouden toe te lichten waarom zij de aanbeveling van een externe auditor in een concept rapport niet overneemt als zijnde haar besluit. Dit staat ook in de in het audit rapport opgenomen disclaimer.

Het tuchtcollege in hoger beroep leest in de overweging waartegen deze grief is gericht niet dat het tuchtcollege van oordeel is dat het bestuur niet (meer) gerechtigd zou zijn om een klacht in te dienen of dat het bestuur gehouden zou zijn toe te lichten waarom zij de aanbevelingen van de externe auditor zoals opgenomen in het concept rapport van 4 november 2020 niet heeft overgenomen.

Gelet echter op de mededeling in het concept rapport dat B er van doordrongen lijkt te zijn geraakt dat onderdelen van zijn rapporten niet voldeden aan de geldende regelgeving en hij ook heeft toegezegd hieraan te zullen gaan werken, lag het, mede gelet op de omstandigheid dat het definitieve rapport pas zeven maanden later is opgesteld, in de lijn der verwachting dat in dat definitieve rapport was beoordeeld of verweerder in de tussentijd zijn werkwijze had aangepast en verbeterd. De constatering van het tuchtcollege dat dat niet is gebeurd is dan ook niet onjuist.

Het tuchtcollege heeft hieraan echter niet de consequentie verbonden dat de klacht niet meer (zonder toelichting) kon worden ingediend.

Ook grief 3 faalt op grond van het bovenstaande.

Grievens 4, 5 en 6

Deze grieven hebben alle betrekking op de inhoudelijke beoordeling van de door NRVT aan de orde gestelde onvolkomenheden in de taxatierapporten en lenen zich voor gezamenlijke bespreking.

Grief 4 is gericht tegen de overweging: *“Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder een tweetal taxatierapporten heeft opgesteld, waarin een aantal onderdelen ontbreken. De ontbrekende onderdelen zijn echter niet dermate essentieel dat daarmee gegevens ontbreken waarmee de door de taxateur geschatte waarde kan worden onderbouwd.”*

NRVT stelt dat uit deze overweging ten onrechte volgt dat slechts wanneer essentiële informatie, die nodig is voor de onderbouwing van de geschatte waarde, in het rapport ontbreekt, er sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen. In de Praktijkhandreikingen is echter opgenomen welke informatie in het rapport moet zijn opgenomen. Aan deze handreiking heeft verweerder zich niet gehouden. Hoewel de ontbrekende informatie niet essentieel is voor de onderbouwing van de waarde, is deze wel van belang voor de navolgbaarheid van het rapport. Dit heeft het tuchtcollege in eerste aanleg volgens NRVT miskend.

Grief 5 is gericht tegen de overweging: *“Het tuchtcollege overweegt dat niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt oplevert. Verweerder had zorgvuldiger te werk kunnen gaan ten aanzien van enkele feitelijkheden. Van klachtwaardig gedrag waarvoor verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt is het tuchtcollege echter niet gebleken.”*

NRVT is van mening dat B, gelet op de aard en omvang van de onvolledigheden in het rapport, heeft gehandeld in strijd met het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie en dat wel degelijk sprake is van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

Bij grief 6 voert NRVT aan dat uit de grieven 1 tot en met 5 volgt dat het tuchtcollege in eerste aanleg de klacht ten onrechte ongegrond heeft verklaard.

Het tuchtcollege in hoger beroep overweegt dat tijdens de audit is gebleken dat de rapporten op onderdelen onvolledig waren. In het eerste beoordeelde taxatierapport ontbreekt in de opdrachtbevestiging informatie over de kwalificaties van de taxateur (de reden waarom hij zich deskundig acht om deze taxatie te verrichten), wijkt het doel zoals vermeld in het taxatierapport (verkoopbeslissing) af van de opdrachtbevestiging zonder dat dit is toegelicht, is vermeld dat het object is verhuurd, maar ontbreken verdere gegevens daarover en ontbreekt de plausibiliteitsverklaring. In het tweede beoordeelde taxatierapport ontbreekt eveneens in de opdrachtbevestiging informatie over de kwalificaties van de taxateur, wijkt de opdrachtgever in het rapport af van die in de opdrachtbevestiging zonder dat dit is toegelicht, ontbreekt informatie over de VvE en is de onderbouwing van het rekenmodel en de vertaalslag van de referenties naar het getaxeerde voor verbetering vatbaar. In het rapport is ook niet toegelicht waarom er slechts één kooppreferentie is.

Door deze onvolledigheden is niet goed te controleren of de rapporten op juiste wijze en met inachtneming van alle relevante feiten en omstandigheden, tot stand zijn gekomen. Verweerder heeft zich hiermee onvoldoende gehouden aan het in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels neergelegde fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie. Het tuchtcollege in hoger beroep volgt dan ook niet de bestreden uitspraak waarin is geoordeeld dat geen sprake is geweest van klachtwaardig gedrag.

Grievens 4, 5 en 6 slagen op grond van het bovenstaande. De bestreden uitspraak zal naar aanleiding daarvan worden vernietigd en het tuchtcollege in hoger beroep zal de klacht, opnieuw rechtdoende, gedeeltelijk gegrond verklaren.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel neemt het tuchtcollege in hoger beroep in aanmerking dat het bestuur van NRVT het naar aanleiding van de audit kennelijk niet vereist achtte om aanbevelingen te doen als bedoeld in artikel 6.2 van het Reglement DT. Ook neemt het tuchtcollege in aanmerking dat verweerder blijkens het concept audit rapport van 4 november 2020 te kennen heeft gegeven dat hij de gemaakte opmerkingen ter harte zal nemen en zijn werkwijze zal verbeteren. Er zijn in de zeven maanden tussen het concept en het definitieve audit rapport, noch voor het indienen van de klacht feiten en omstandigheden aangevoerd op grond waarvan aangenomen moet worden dat B dat heeft nagelaten.

Gelet op deze omstandigheden in onderlinge samenhang bezien ziet het tuchtcollege in hoger beroep reden om geen maatregel op te leggen.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg van 24 februari 2022;

opnieuw rechtdoende:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND zonder oplegging van een maatregel.

Deze uitspraak is gedaan op 29 december 2022 door het tuchtcollege NRVT.