

Dossiernummer: 210622HBa

Datum: 29 april 2022

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door mr. A,

gevestigd te Rotterdam,

klaagster in hoger beroep

tegen:

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder in hoger beroep

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtdossier in eerste aanleg;
- de uitspraak in eerste aanleg van 15 september 2021;
- het pro forma hoger beroep door NRVT van 19 oktober 2021, waarvan de gronden zijn aangevoerd d.d. 12 november 2021;
- het verweerschrift in hoger beroep van 22 december 2021, met één bijlage.

Tijdens de hoorzitting in hoger beroep van 18 maart 2022 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege, en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. A namens NRVT (hierna: NRVT);
- B RT (hierna: verweerder in hoger beroep), bijgestaan door mr. C.

2. De procedure in hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht gedeeltelijk gegrond is verklaard en verweerder als maatregel een waarschuwing is opgelegd.

NRVT heeft in hoger beroep aangevoerd dat zij zich niet kan vinden in de overweging van het tuchtcollege in eerste aanleg inzake het ontbreken van de plausibiliteitsverklaring bij het rapport van verweerder in hoger beroep van 25 augustus 2020.

Het tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen dat op het moment dat verweerder in hoger beroep, erachter kwam dat zijn niet-gevalideerde rapport niet aan deze regel voldeed en alsnog een plausibiliteitsverklaring heeft laten afgeven door een collega, naar zijn oordeel deze omissie hiermee is hersteld.

NRVT kan zich hierin niet vinden, omdat de plausibiliteitsverklaring op grond van de regelgeving vooraf dient te worden opgesteld en een achteraf opgestelde plausibiliteitsverklaring deze omissie niet kan herstellen.

Deze overweging van het tuchtcollege NRVT zou ertoe kunnen leiden dat sommige register taxateurs minder waarde hechten aan de plausibiliteitsverklaring en deze pas toevoegen als zij hierop worden gewezen, hetgeen ernstige gevolgen kan hebben voor het maatschappelijk en economisch verkeer.

NRVT verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep te bepalen dat de overweging, dat verweerder met het achteraf aanleveren van de plausibiliteitsverklaring zijn omissie heeft hersteld, niet in lijn is met de regelgeving van NRVT en verzoekt aan het tuchtcollege in hoger beroep de maatregel van een berisping op te leggen.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

Verweerder stelt zich, in reactie op het hoger beroepschrift van NRVT, op het standpunt dat het tuchtcollege in eerste aanleg terecht rekening heeft gehouden met de verzachtende omstandigheden die hij heeft aangevoerd. De nieuwe regelgeving ten aanzien van de invoering van een plausibiliteitstoets, was op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport nog maar een half jaar van kracht. Vanwege de Corona-situatie, alsmede door toedoen van NRVT, die het examen nog niet beschikbaar had gesteld, was een aantal door verweerder ingeplande actualiteitencursussen niet doorgegaan. Verweerder heeft een eigen kantoor en kan niet bogen op kennis van collega's op het werk. Daarnaast heeft verweerder zijn omissie zelf hersteld binnen een maand na het uitbrengen van het rapport, dus binnen korte termijn en op eigen initiatief. Dit nadat hij zelf tijdens de uitgestelde cursus, op 10 september 2020, erachter kwam dat de regelgeving op dit punt was gewijzigd. De indiening van de klacht in juni 2021 heeft hierbij geen enkele rol gespeeld. Bovendien is de plausibiliteitsverklaring zonder nadere opmerkingen aangeleverd.

Dat het tuchtcollege deze verzachtende omstandigheden in zijn oordeel heeft meegewogen, impliceert niet dat het ontbreken van een plausibiliteitsverklaring in andere toekomstige gevallen achteraf kan worden hersteld en een precedent zou scheppen. De recent gewijzigde regelgeving, in combinatie met een uitstel van actualiteitencursussen ten gevolge van de Corona pandemie met daarbij het nog niet beschikbaar zijn van het examen door NRVT, zal zich niet opnieuw voordoen.

Tevens stelt verweerder dat hij in zijn reactie op het ingestelde hoger beroep van klaagster in eerste aanleg een niet-ontvankelijkheidsverweer heeft gevoerd, zodat NRVT niet in haar beroep kan worden ontvangen.

Verweerder verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep NRVT niet ontvankelijk te verklaren, althans het beroep ongegrond te verklaren, althans, in het geval het tuchtcollege het beroep wel gegrond acht slechts te overwegen dat het achteraf toevoegen van een dergelijke plausibiliteitsverklaring de omissie niet herstelt, doch dat dit gelet op de omstandigheden van het geval niet leidt tot een zwaardere maatregel.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (verder: RGB);
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019;
- het Reglement Kamers van 12 december 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat NRVT binnen zes weken na toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld en NRVT op grond van het tweede lid van artikel 18 van het Reglement hoger beroep kan instellen.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

In de uitspraak in eerste aanleg heeft het tuchtcollege het volgende overwogen:

“Sinds 1 januari 2020 bestaat voorts ter bevordering van het zogenaamde 4-ogen principe de regel dat bij de professionele taxatiedienst ten aanzien van wonen, waarbij het taxatierapport niet ter validatie wordt aangeboden, de register taxateur ervoor zorgt dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, wordt onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend register taxateur, tenzij de taxatie is verricht door twee register taxateurs en beide register taxateurs het taxatierapport ondertekenen. Hoewel het rapport van verweerder op 25 augustus 2020 is uitgebracht, is zijn niet ter validatie aangeboden rapport niet voorzien van een plausibiliteitsverklaring en is de taxatie niet door twee taxateurs verricht. Ook op dit punt heeft verweerder niet de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Zodra verweerder er achter kwam dat zijn rapport niet aan deze regel voldeed, heeft hij echter alsnog een plausibiliteitsverklaring laten afgeven door een collega. Naar het oordeel van de tuchtcommissie heeft verweerder zijn omissie hiermee hersteld. Niet is gebleken dat de plausibiliteitsverklaring achteraf op onjuiste gronden is afgegeven en dat de afgifte van deze verklaring een “vriendendienst” is geweest, zoals klager zich afvraagt.”

Het tuchtcollege in eerste aanleg concludeert dat verweerder op dit punt onvoldoende zorgvuldig is geweest. Het tuchtcollege in hoger beroep deelt deze conclusie.

Vervolgens heeft het tuchtcollege in eerste aanleg overwogen dat verweerder deze omissie zelf heeft opgemerkt en – nog zonder op de hoogte te zijn van de op handen zijnde klacht – zelf het initiatief heeft genomen om dit – voor zover dit nog mogelijk was - te herstellen.

Het tuchtcollege in hoger beroep overweegt dat dit herstel achteraf niet conform de regelgeving is geschied. Een plausibiliteitsverklaring dient vóór afgifte van het taxatierapport te worden opgemaakt, zodat deze verklaring bijdraagt aan het vertrouwen dat in het maatschappelijk verkeer aan een taxatierapport kan worden ontleend.

Echter, gezien de samenloop van de wijziging van de regelgeving, tezamen met het uitstellen van de verplichte opleidingen - waarbij deze kwestie aan de orde zou komen, in combinatie met de Corona pandemie - zonder dat verweerder enige invloed had op dit uitstel, overweegt het tuchtcollege in hoger beroep dat een dergelijke samenloop zich met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet meer zal voordoen, zodat geen sprake is van een precedentwerking. Ook acht het tuchtcollege de onderhavige kwestie wezenlijk anders dan zoals weergegeven in eerdere uitspraken van het college, zodat de verwijzing van klaagster naar bijvoorbeeld de uitspraak van 4 februari 2022 (N211117/N211118), niet opgaat.

Het tuchtcollege in hoger beroep zal de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg, met inachtneming van het voorgaande, bekrachtigen. Voor het opleggen van een zwaardere maatregel ziet het tuchtcollege in hoger beroep geen aanleiding.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg, gedaan op 15 september 2021, met aanvulling van de gronden waarop deze uitspraak berust.

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