

Dossiernummer: 211235HB

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:

A.

register taxateur

kantoorhoudende te

verweerder in hoger beroep (verder: A.)

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

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

- het klaagschrift met bijlagen van 29 december 2021;
- het verweerschrift van 11 februari 2022;
- het verslag van de hoorzitting van 18 maart 2022;
- de uitspraak in eerste aanleg van 1 april 2022;
- het pro forma hoger beroep van 12 mei 2022;
- het hoger beroepschrift van 13 juni 2022, met bijlagen;
- reactie van verweester van 21 juli 2022;
- het akkoord schriftelijke afhandeling van 11 augustus 2022;
- extract van de presentatie op de plenaire bijeenkomst van het tuchtcollege in 2019 door de directeur NRVT.

Partijen hebben afgezien van mondelinge behandeling van het hoger beroep.

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg, dossiernummer 211235 (per abuis ook wel genoemd N21035), waarbij de klacht gegrond is verklaard, zonder oplegging van een maatregel.

NRVT heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld, waarvan de gronden op 13 juni 2022 zijn ontvangen.

3. Het hoger beroep

Door NRVT zijn twee grieven aangevoerd tegen bovengenoemde uitspraak van het tuchtcollege waarbij het hoger beroep zich beperkt tot een tweetal overwegingen van het tuchtcollege en niet tegen de inhoudelijke beoordeling van de taxatierapporten.

Grief 1 is gericht tegen de volgende overweging:

Het tuchtcollege overweegt dat het uitgangspunt van een audit is om – waar nodig – een leerproces in gang te zetten en niet primair dient te zijn gericht op het indienen van een klacht

Een audit dient immers primair als leermaatregel met als doel een verbetering in de praktijkvoering van de taxateur te bewerkstelligen

Toelichting:

Indien 'leermaatregel' moet worden gelezen als 'leerproces' kan de overweging niet in stand blijven nu een audit op basis van de statuten van NRVT en het Reglement Doorlopend Toezicht niet in de eerste plaats is gericht op het in gang zetten van een leerproces. Een audit is ook gericht op het handhaven van de normen die van toepassing zijn op de taxatiepraktijk van de register taxateur. Ook dit handhavingsdoel is een doel van het toezicht. Een audit is een middel om dit doel te bereiken. Het tuchtcollege heeft dit miskend, een audit behelst te allen tijde zowel het leerdoel als het handhavingsdoel.

Grief 2 is gericht tegen de volgende overweging:

Een enkele tekortkoming geconstateerd in een audit is op zichzelf dus onvoldoende voor een tuchtrechtelijke maatregel tenzij deze tekortkoming een zodanige ernst en omvang heeft dat sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag.

Ter toelichting wordt door NRVT het volgende aangevoerd.

- Er kan sprake zijn van tekortkomingen die niet een zodanige ernst en omvang hebben maar die toch tuchtrechtelijk verwijtbaar zijn en niet ieder tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag levert een maatregel op.
- Het tuchtcollege miskent hiermee dat het voor NRVT mogelijk moet zijn om in het algemene belang van de goede beroepsuitoefening van register taxateurs een inhoudelijk oordeel van het tuchtcollege te ontvangen inzake een tekortkoming / normovertreding door een register taxateur, die mogelijk geen tekortkoming van ernstige aard en omvang is.
- Het voorts onduidelijk is wat het tuchtcollege bedoelt met een tekortkoming die een zodanige ernst en omvang heeft.

NRVT kan zich derhalve niet verenigen met deze overwegingen omdat hiermee een onjuiste uitleg wordt gegeven aan de doelen en (de strekking van) de regelgeving van NRVT met name ten aanzien van toetsing.

4. Het verweer in hoger beroep

A. verwijst naar het verweer zoals door haar gevoerd in eerste aanleg, wat hierbij wordt herhaald.

Zij stelt dat de ontbrekende informatie niet in de desbetreffende rapporten was opgenomen, maar wel degelijk aanwezig was in de betreffende taxatiedossiers.

Voorts erkent zij dat de transparantie van de genoemde taxatierapporten niet voldoende was, maar dat het bepalen van de betreffende marktwaarde wel zeer zorgvuldig tot stand is gekomen, omdat zij zich zeer zeker bewust is van het belang van taxatierapporten en de daarin genoemde taxatiewaarde.

Naar aanleiding van de audit heeft zij haar werkwijze aangepast. Bij bedrijfsmatige taxaties is de NAR-benadering de standaard geworden, bij voorkeur met een opgave van de reële exploitatielasten en bij het niet beschikbaar zijn daarvan, met het gebruik van het boekje van Koeter (Vastgoed exploitatie wijzer). Zij is transparanter in haar taxatieverslaglegging.

Ook wijst zij erop dat haar NWWI-taxaties in 2021 en 2022 nagenoeg foutloos waren. Zij heeft de toets voor het nieuwe taxatierapport 2021 afgerond met een score van 88%.

Afsluitend stelt A. dat de audit een belangrijk leermoment is geweest. Zij hecht eraan naar voren te brengen dat zij haar professie altijd zeer serieus heeft genomen. Dat is ook gebleken uit een eerder uitgevoerde NVM-audit.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers per 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen per 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed 1 januari 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht NRVT van 3 december 2020 (hierna: Reglement DT).

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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 ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat het hoger beroep van NRVT niet ziet op de inhoudelijke beoordeling van de taxatierapporten en de opgelegde maatregel maar op twee overwegingen van het tuchtcollege.

Ten aanzien van grief 1 overweegt het tuchtcollege in hoger beroep 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 de deskundigheid en vakbekwaamheid van de register taxateurs en de instandhouding en bevordering van de kwaliteit van de uitvoering van het taxatieproces door de register taxateur 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). Daarnaast heeft het bestuur van NRVT de bevoegdheid een klacht in te dienen bij het tuchtcollege (artikel 6.3).

Uit de volgorde van de bepalingen (het al dan niet doen van aanbevelingen wordt in het reglement genoemd vóór het indienen van de klacht) en uit hetgeen is verwoord in het ambtshalve aan de stukken toegevoegde extract van de plenaire bijeenkomst uit 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 in hoger beroep 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 pas aan de orde als er - naar de mening van het bestuur van NRVT - sprake is van dusdanig ernstige tekortkomingen dat een maatregel moet worden opgelegd.

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.

Het inzetten van het leerproces sluit het indienen van een klacht echter niet uit. Evenmin sluit het afzien van het doen 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.

Grief 1 treft derhalve geen doel.

Ten aanzien van grief 2 oordeelt het tuchtcollege in hoger beroep dat NRVT de bestreden overweging onjuist interpreteert. Niet iedere tekortkoming levert immers tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen op. Als er geen sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen is een maatregel niet aan de orde.

Uiteraard staat het NRVT vrij om een tekortkoming te laten toetsen door het tuchtcollege. Het is dan aan het tuchtcollege te oordelen of er sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen en of een tuchtrechtelijke maatregel geïndiceerd is.

Grief 2 treft derhalve evenmin doel.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg.

Deze uitspraak is gedaan op 29 december 2022 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.