

Dossiernummer: 220311HB

Datum: 7 november 2023

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,

hierna NRVT,

tegen

A. RT (verweerder 1),

B. RT (verweerder 2),

C. RT (verweerder 3),

register taxateurs te ,

gemachtigde D. en E., advocaten te [plaats]

gezamenlijk aan te duiden als verweerdere

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het in eerste aanleg gevormde klachtdossier;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg d.d. 28 oktober 2022;
- de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT 20 december 2022;
- het pro forma hoger beroep van NRVT van 30 januari 2023;
- het aanvullend hoger beroepschrift van 9 maart 2023;
- de akte tot referte namens verweerdere in hoger beroep van 17 april 2023;
- de reactie namens klagers in deze tuchtprocedure van 17 april 2023;
- de reactie namens verweerdere in hoger beroep van 19 april 2023;
- de reactie namens klagers van 20 april 2023;
- de reactie namens NRVT van 30 mei 2023;
- de reactie namens verweerdere in hoger beroep van 14 juni 2023;

- de reactie namens verweerders in hoger beroep van 28 juni 2023;
- de reactie namens klagers van 29 juni 2023;
- de reactie namens klagers van 5 juli 2023;
- de spreek aantekeningen van de gemachtigde van klagers van 5 oktober 2023.

Tijdens de hoorzitting van 5 oktober 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris aanwezig:

- de vertegenwoordiger van NRVT;
- namens klagers als toehoorders F. en G. (gemachtigde)
- verweerder 1 en 2, alsmede gemachtigden D. en E.

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

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege van 20 december 2022 onder nummer 220311 waarbij de klacht van klagers deels gegrond is verklaard met betrekking tot verweerders 1 en 2 en voor zover het betreft verweerder 3 niet-ontvankelijk.

Klagers in deze tuchtprocedure hebben werkzaamheden uitgevoerd voor een vastgoedontwikkelaar. Deze werkzaamheden werden later opgeleverd dan afgesproken. De vastgoedontwikkelaar vroeg de taxateurs, die al eerder enkele taxatierapporten voor hen hadden opgesteld, om te becijferen welke schade daaruit was ontstaan. Verweerders 1 en 2 stelden hiervoor een memo op. Op grond van deze berekening, werden klagers in eerste aanleg aansprakelijk gesteld door de vastgoedontwikkelaar.

Klagers zijn van mening dat de memo in feite een taxatierapport is en niet voldoet aan de eisen waaraan een PTD (professionele taxatiedienst) moet voldoen. Verweerders 1 en 2 stellen dat de memo geen taxatie is maar een analyse aan de hand van eerdere en latere taxaties. Zij hebben slechts in kaart gebracht aan de hand van de jaarlijkse taxaties welke huurinkomsten misgelopen zijn en in hoeverre de waarde van het object is gedaald. In de memo wordt ook expliciet verwezen naar de jaarlijkse taxaties.

In de loop van de procedure tussen klagers en de opdrachtgever, is verweerders verzocht nieuwe taxaties op te stellen met het doel deze alsnog in te brengen in de arbitrageprocedure. Dit heeft geleid tot een taxatierapport van 23 februari 2022, dat wat de bevindingen en het resultaat betreft tot dezelfde waarde en analyse is gekomen.

Naar het oordeel van het eerste tuchtcollege kan de memo niet aangemerkt worden als PTD. In de memo wordt die indruk ook niet gewekt, nu wordt verwezen naar de eerder opgestelde taxaties. Het object zelf wordt niet gewaardeerd, maar er wordt aan de hand van de eerdere taxaties een analyse gemaakt. De memo behelst zelf geen taxatie. Hierbij wordt ook in aanmerking genomen dat de memo is opgesteld voor een opdrachtgever die ook al de opdrachtgever was van de eerder opgestelde taxatierapporten waarnaar in de memo verwezen wordt.

Maar de memo voldoet ook niet aan de eisen van een SOW (specifiek overeengekomen werkzaamheden). Was dat wel gebeurd, dan had dit duidelijk moeten worden vermeld en had erin moeten staan dat het memo intern had moeten blijven. Daardoor is sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

Het tuchtcollege overweegt dat de waardeanalyse uit de memo in de alsnog opgemaakte taxatierapporten niet is gewijzigd. Mede daarom vindt het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

NRVT heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld.

3. Het hoger beroep

Het hoger beroep door NRVT beperkt zich tot de volgende overweging van het tuchtcollege in eerste aanleg:

“Nu het tuchtcollege van oordeel is dat de memo geen PTD is, zijn de andere fundamentele beginselen niet aan de orde op het bepaalde in artikel 8 RGB na en wel het beginsel van professioneel gedrag”

NRVT kan zich hierin niet vinden, omdat deze overweging een onjuiste (een te beperkte) uitleg geeft aan het toepassingsbereik van de fundamentele beginselen bij het verrichten van andere werkzaamheden dan een professionele taxatiedienst. Op een SOW zijn alle (zes) fundamentele beginselen van NRVT van toepassing, waarbij slechts ten aanzien van het beginsel van objectiviteit meer vrijheid geldt dan bij de PTD het geval is.

NRVT verzoekt het tuchtcollege dan ook te bepalen dat deze overweging niet in lijn met de regelgeving van NRVT en derhalve onjuist is. NRVT verzoekt het tuchtcollege te oordelen dat de register taxateur zich bij zijn handelen en uitvoering van Dienstverlening – als gedefinieerd in het Reglement Definities - dient te houden aan de fundamentele beginselen. Althans in hoger beroep een in goede justitie te bepalen andere overweging op te nemen waaruit blijkt dat de fundamentele beginselen op zowel de PTD als de SOW van toepassing zijn.

Het belang van NRVT is erin gelegen dat NRVT wil voorkomen dat in andere zaken wordt verwezen naar deze – in de ogen van NRVT onjuiste – overweging.

4. Het verweer in hoger beroep

Verweerders hebben aangegeven zich te refereren aan het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep in deze. Klagers hebben – schriftelijk – gereageerd op het door NRVT ingestelde hoger beroep.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2019;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 1 juli 2018;
- de Toelichting objectiviteit en onafhankelijkheid van 30 maart 2021.

6. De beoordeling in hoger beroep

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 het hoger beroep

Nu klagers niet ook in hoger beroep zijn gegaan, zijn alleen NRVT en verweerders partijen in de procedure die volgt op het hoger beroep dat NRVT heeft ingesteld in de tuchtzak tegen verweerders. Wanneer ook klagers in hoger beroep waren gegaan, zouden er twee zaken in hoger beroep zijn geweest met verweerders als wederpartij, welke zaken zich zouden hebben geleend voor gezamenlijke behandeling. Hetgeen klagers in hun schriftelijke reactie op het beroepschrift en op de hoorzitting naar voren hebben gebracht, wordt daarom bij de beoordeling van het hoger beroep buiten beschouwing gelaten. In zoverre wordt daarmee in deze uitspraak afgeweken van hetgeen door het secretariaat – ten dele ook na overleg met de voorzitter van het tuchtcollege – voor de behandeling ter zitting aan klagers, verweerders en NRVT is medegedeeld.

Ingevolge art. 18.6 Reglement tuchtrechtspraak NRVT had het secretariaat wat klagers betreft dienen te volstaan met het enkele informeren over het ingestelde hoger beroep.

NRVT kan gebruik maken van haar bevoegdheid om van een uitspraak van het tuchtcollege in hoger beroep te gaan wanneer deze uitspraak naar haar mening structurele gevolgen heeft, die zij, vanuit haar taak als bewaker van de kwaliteit van het werk van de register taxateur, ongewenst vindt. Met het hoger beroep wordt NRVT geacht te willen bereiken dat op een klacht alsnog een beslissing wordt gegeven die volgens haar aan de klacht uit een oogpunt van deze kwaliteitsbewaking (meer) recht doet en/of alsnog een beslissing wordt gegeven die is gemotiveerd op een wijze die (meer) in overeenstemming is met het toepasselijke tuchtrecht. Daartoe zal NRVT in haar verzoek aan het tuchtcollege in hoger beroep duidelijk moeten maken welke beslissing zij van het tuchtcollege verlangt. Het tuchtcollege in hoger beroep zal dit verzoek moeten beoordelen. Deze beoordeling zal geschieden in volle omvang, wat betekent dat in de beoordeling niet bepalend en begrenzend is welke bezwaren NRVT aanvoert tegen de motivering van de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg. Daarbij tekent het tuchtcollege in hoger beroep aan dat het aan het tuchtcollege in hoger beroep onverminderd vrijstaat zich bij de beoordeling te beperken tot de tegen de uitspraak ingebrachte bezwaren.

Het tuchtcollege in hoger beroep overweegt thans het volgende met betrekking tot het hiervoor weergegeven verzoek van NRVT in hoger beroep. Het tuchtcollege in hoger beroep is van oordeel dat de overwegingen in de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg die ten grondslag liggen aan de opgelegde maatregel, voor een deel niet helder zijn geformuleerd en als volgt moeten worden begrepen: 'Het memo is ten onrechte niet gekwalificeerd als SOW en daarom is de klacht tegen verweerders 1 en 2 in zoverre gegrond: zij hebben de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie geschonden (artikel 12 RGB). Het fundamentele beginsel van professioneel gedrag (artikel 8 RGB) is niet geschonden.' Aldus begrepen heeft het tuchtcollege in eerste aanleg niet geoordeeld dat op een SOW niet de fundamentele beginselen in artikel 5 RGB van toepassing zijn, welk oordeel inderdaad onjuist zou zijn geweest.

Op het verzoek van NRVT zal daarom worden beslist als volgt. Voor een verdergaande beslissing zoals door NRVT verzocht, ziet het tuchtcollege in hoger beroep geen aanleiding.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

verstaat dat de overwegingen in de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg waarop de opgelegde maatregel is gegrond, moeten worden begrepen zoals hiervoor weergegeven;

wijst het verzoek van NRVT in hoger beroep voor het overige af.

Deze uitspraak is gedaan op 7 november 2023 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.