

Dossiernummer: 22412HB

Datum: 10 oktober 2023

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

klager,

tegen:

B. RT,

register taxateur te,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 5 mei 2022, met 6 bijlagen;
- het verweerschrift van 16 juni 2022, met 10 bijlagen;
- de reactie op het verweer door klager van 7 november 2022, met 6 bijlagen;
- de toelichtende mail van klager van 9 november 2022;
- de aanvullende producties 11 tot en met 14 namens verweerder van 10 november 2022;
- het verslag van de hoorzitting van 25 november 2022, met bijlage;
- de uitspraak van het tuchtcollege van 16 december 2022;
- het (pro forma) hoger beroepschrift van 26 januari 2023, met bijlagen;
- het (aanvullend) hoger beroepschrift van 10 maart 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift in hoger beroep van 2 mei 2023;
- het mailbericht van de advocaat van verweerder van 9 mei 2023 terzake een van klager ontvangen brief van 23 maart 2023;
- de reactie hierop van de gemachtigde van klager van 24 mei 2023;
- de aanvullende stukken van klager van 17 augustus 2023;
- de reactie hierop van verweerder van 31 augustus 2023.

De voorzitter heeft besloten tot een schriftelijke behandeling van het beroep.

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege van 16 december 2022 onder nummer 22412, waarbij de klacht van klager ongegrond is verklaard.

Klager heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld op 26 januari 2023, aangevuld op 10 maart 2023.

3. Het hoger beroep

De basis van het door klager ingestelde hoger beroep zijn de in eerste aanleg aangevoerde klachtonderdelen, in concreto:

A. verweerder heeft het getaxeerde gewaardeerd op € 1.100.000 terwijl een andere taxateur, van C., komt tot een waarde van € 4.300.000;

B. de [bank] heeft belang bij een zo laag mogelijke taxatie in verband met een openbare verkoop;

C. verweerder heeft twee petten op als taxateur en als makelaar; klager meent dat zij het bedrijf willen verkopen met grote winstmarge;

D. de factuur is door de mede-opdrachtgever van de [bank] betaald zonder toestemming van klager;

E. verweerder taxeert een vervallen aanbidding van de [andere bank] alsof deze geldig is;

F. verweerder taxeert één van de woningen op nihil;

G. verweerder taxeert ook diverse bijgebouwen op nihil;

Door de klacht ten aanzien van sub A ongegrond te verklaren heeft het tuchtcollege onjuist geoordeeld nu het tuchtcollege uitsluitend stelt dat het rapport niet vergeleken kan worden met het rapport van C. omdat hier sprake is van andere uitgangspunten. In het procesdossier is sprake van meer aanwijzingen waaruit blijkt dat het rapport van verweerder niet voldoet. Ten einde dit aan te tonen overlegt klager een nieuw taxatierapport van C., nu uitgaande van dezelfde waardepeildatum en uitgangspunten als het rapport van verweerder in hoger beroep.

Klager wenst de hiervoor genoemde klachtonderdelen aan te vullen met de stelling dat verweerder in strijd heeft gehandeld met de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid omdat:

1. verweerder heeft nagelaten het beginsel van hoor en wederhoor toe te passen nu er sprake was van twee opdrachtgevers met tegengestelde belangen;
2. zowel verweerder als zijn kantoorgenoten werkzaam zijn geweest bij de [bank];
3. een groot deel van de omzet van het kantoor waar verweerder in hoger beroep werkzaam is, afkomstig is van de [bank] waardoor minimaal de schijn van belangenverstremming is gewekt;
4. de peildatum van de taxatie 1 juni 2020 is, welke datum niet is genoemd door het tuchtcollege;
5. het tuchtcollege heeft nagelaten de kadastragegevens mee te nemen in de beoordeling;
6. de waarde van de (leegstaande) woning is bepaald op nihil;
7. er geen verwijzing is naar bijzondere omstandigheden nu niet is uiteengezet wat de toekomstvisie zou kunnen worden als [andere bank] de offerte verlengd zou hebben;
8. er een vervallen offerte is opgenomen in de taxatie;
9. de plausibiliteitsverklaring niet deugt nu deze is getekend door de medeoprichter van het kantoor waar verweerder in hoger beroep werkzaam is en het kantoor er belang bij heeft dat hun cliënt goed wordt bediend.

Klager verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep daarom de uitspraak in eerste aanleg te vernietigen en verweerder te veroordelen in de kosten van het geding in eerste aanleg en in hoger beroep.

In aanvulling daarop zal klager in hoger beroep een verzoek bij de AFM doen tot opheffing van het Tuchtcollege NRVT nu het tuchtcollege een partijdige instelling is.

4. Het verweer in hoger beroep

Zoals door het tuchtcollege in eerste aanleg vastgesteld heeft verweerder in het taxatierapport de uitgangspunten en randvoorwaarden voldoende onderbouwd en deugdelijk gemotiveerd. Hiermee voldoet het rapport aan de regelgeving NRVT, meer specifiek de Praktijkhandreiking LAV.

Klager weerlegt in hoger beroep het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg niet, maar brengt een nieuw taxatierapport in en hij heeft bezwaar tegen het arbeidsverleden van verweerder en zijn collega's bij de [bank].

Het rechtszekerheidsbeginsel brengt met zich mee dat een zaak in twee instanties in volle omvang wordt beoordeeld, wat nu niet mogelijk is. Verweerder is daarom van oordeel dat de nieuwe klachten (het in het verleden werken bij de [bank] en het afwijken van de taxatie van C.) niet-ontvankelijk zouden moeten worden verklaard. Datzelfde geldt voor de klacht tegen taxateur D., die een tweede instantie wordt ontnomen.

De onderbouwing van de klacht met betrekking tot het feit dat er geen of niet voldoende sprake is geweest van hoor en wederhoor nu sprake was van: a. twee opdrachtgevers met tegengestelde belangen en b. het arbeidsverleden van verweerder, mist iedere relevantie en heeft meer weg van modder gooien en stemmingmakerij dan van een gefundeerde onderbouwing van de klacht. Afgezien van het feit dat klager van mening is dat er te laag is gewaardeerd blijkt nergens uit dat verweerder het belang van de [bank] voor heeft laten gaan. De stellingen van klager zijn onvoldoende onderbouwd. Wat betreft het arbeidsverleden stelt verweerder ongeveer 7 jaar geleden voor de [bank] te hebben gewerkt. Bovendien heeft de [bank] haar taxaties gecentraliseerd in E. om belangenverstrengeling te voorkomen.

Het nieuwe taxatierapport van C. geeft een zeer optimistische kijk op de waarde, waarbij C. weliswaar dezelfde peildatum heeft gehanteerd maar inhoudelijk volstrekt andere dingen heeft gedaan dan verweerder, waarbij zelfs sprake is van aperte taxatiefouten. Gewezen wordt op de waardering van de bedrijfsopstallen, het meenemen in de waardering van de woning met [huisnummer], de waardering van het erfpachtrecht en de waarde van de fosfaatrechten.

De plausibiliteitsverklaring wordt in 80% van de gevallen in Nederland getekend door een kantoorgenoot. Doelstelling is dat tunnelvisie door de beoordeledend taxateur wordt afgevangen. Daarvoor is geen externe taxateur noodzakelijk.

Verweerder verzoekt de klachten van klager in hoger beroep af te wijzen als ongegrond en onvoldoende onderbouwd en gedeeltelijk niet aan het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep onderworpen.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van 1 januari 2020.

6. De beoordeling in hoger beroep

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

In hoger beroep heeft klager in grote lijnen de gronden van zijn klacht in eerste aanleg herhaald. Nieuwe relevante feiten en /of gronden zijn niet aangevoerd.

De behandeling van de zaak in hoger beroep heeft geen ander licht op de zaak geworpen. Het onderzoek in hoger beroep heeft niet geleid tot vaststelling van andere feiten en tot andere beschouwingen en gevolgtrekkingen dan die zijn vervat in de uitspraak in eerste aanleg.

Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich verenigen met de in hoger beroep bestreden overwegingen en met het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg en neemt deze overwegingen en dat oordeel integraal over.

Klager heeft nog aangegeven een veroordeling te wensen in de kosten van het geding. Het Reglement Tuchtrechtspraak geeft het tuchtcollege in hoger beroep niet de bevoegdheid hierover te beslissen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERWERPT het beroep.

Deze uitspraak is gedaan op 10 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.