

Dossiernummer: 23504HB

Datum: 17 november 2023

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

A,

wonende te [plaats],

klager in hoger beroep.

(verder te noemen: klager)

tegen

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder in hoger beroep

(verder te noemen: de taxateur)

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het dossier van de procedure in eerste aanleg;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 13 juni 2023;
- de uitspraak van het eerste tuchtcollege van 17 juli 2023, waarin de klacht gegrond is verklaard en aan de taxateur de maatregel van waarschuwing is opgelegd;
- het hoger beroepschrift van 24 juli 2023;
- het verweerschrift in hoger beroep van 11 september 2023.

Het tuchtcollege in hoger beroep is op 2 november 2023 in raadkamer bijeen geweest. Tijdens dat overleg is, op grond van artikel 14.1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT, besloten dat de aard van de klacht zich leent voor schriftelijke afhandeling. Partijen zijn dan ook niet uitgenodigd voor een hoorzitting. Hiervan heeft het secretariaat partijen op de hoogte gesteld.

2. Het ingestelde hoger beroep

Klager voert aan dat het eerste tuchtcollege ten onrechte in de uitspraak niet is ingegaan op de door klager gezette vraagtekens bij de deskundigheid van de taxateur, in verband met de grote afstand tussen het taxatiekantoor en het getaxeerde object. Naar opvatting van klager heeft de taxateur onvoldoende gemotiveerd dat hij over voldoende deskundigheid en plaatselijke bekendheid beschikt. Klager verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep zich hier alsnog over uit te spreken.

Ook heeft klager gesteld dat het eerste tuchtcollege niet is ingegaan op het klachtonderdeel waarbij klager de desktoptaxatie in algemene zin ter discussie heeft gesteld. Volgens klager heeft de taxateur de regels met betrekking tot de kernwaarden van NRVT overtreden door medewerking te verlenen aan deze vorm van taxatie. Klager had verwacht dat het eerste tuchtcollege in haar oordeel de nieuwsbrief van NRVT -de publicatie "NRVT-audits Hybride Taxaties resulteert in handhaving" van 19 januari 2023 - zou betrekken. Hierin schrijft NRVT dat bij de desktoptaxatie meerdere regels worden geschonden. Ook wijst klager erop dat de verplichte controle door middel van een validatie of een plausibiliteitsverklaring ontbreekt.

Ten slotte voert klager aan dat het eerste tuchtcollege in de uitspraak weliswaar de door de taxateur aangevoerde verzachtende omstandigheden heeft betrokken, maar dat dit onvoldoende gemotiveerd is gebeurd. Volgens klager is er helemaal geen sprake van verzachtende omstandigheden, omdat de desktoptaxatie van [C] vanaf het allereerste moment in volle omvang stevig ter discussie is gesteld. De taxateur had zich dan ook eerst zelf indringend moeten afvragen of een dergelijk product voldoet aan de regelgeving van – onder meer – NRVT alvorens medewerking te verlenen aan een dergelijke taxatiedienst. De taxateur heeft veel desktoptaxaties uitgevoerd en hiermee intentioneel en structureel meegewerkt aan taxatiediensten, waarbij de opdracht aan- en de expertise van de taxateur niet tot zijn recht komt, of kan komen. Klager verzoekt het tuchtcollege de in eerste aanleg opgelegde maatregel te heroverwegen.

Ook de taxateur (verweerder in hoger beroep) heeft een grief aangevoerd tegen de uitspraak van het eerste tuchtcollege in zijn verweerschrift hoger beroep.

Hij stelt in zijn verweerschrift uitvoerig, net als in eerste aanleg, de ontvankelijkheid van klager in zijn klacht aan de orde. Volgens de taxateur is het eerste tuchtcollege ten onrechte eraan voorbij gegaan dat klager tijdens de hoorzitting heeft erkend, dat hij niet een eigen, maar een algemeen belang dient. Ook uit het hoger beroepschrift van klager blijkt volgens verweerder dat klager niet voor zijn eigen belang, maar voor het algemeen belang opkomt. Klager heeft, gelet daarop, geen redelijk belang bij de klacht en moet daarom niet ontvankelijk in zijn klacht worden verklaard.

Voor het geval klager toch ontvankelijk wordt verklaard in zijn klacht voert de taxateur het volgende aan.

Ten aanzien van de klacht over de plaatselijke bekendheid van de taxateur wijst de taxateur erop dat de Autoriteit Consument en Markt (ACM) NRVT erop heeft aangesproken dat de werkgebiedenregeling in strijd is met de mededingingswetgeving. NRVT heeft hierop de regelgeving aangepast, waardoor niet langer de afstand tussen het getaxeerde object en de vestigingsplaats van de taxateur bepalend is. De taxateur kan ook op een andere wijze aantonen dat hij ervaring heeft opgedaan met het gebied waarin het getaxeerde object ligt. De taxateur meent dat hij in eerste aanleg uitgebreid heeft toegelicht dat hij over voldoende ervaring (plaatselijke bekendheid) beschikt. Het eerste tuchtcollege heeft dit dan ook terecht niet betrokken bij de motivering over de gegrondheid van de klacht en de op te leggen maatregel. In hoger beroep gaat klager ook niet in op de specifiek door de taxateur aangevoerde omstandigheden, maar stelt in meer algemene bewoordingen dat de taxateur de kernwaarden van NRVT heeft overtreden.

De taxateur voert verder aan dat de publicatie van NRVT van 19 januari 2023 los staat van de onderhavige tuchtprocedure. Het is niet aan het tuchtcollege om vaststellingen van NRVT in een publicatie te beoordelen. Het tuchtcollege moet slechts de vraag beantwoorden of een specifiek taxatierapport aan de eisen voldoet.

Ten aanzien van het ontbreken van validatie of een plausibiliteitsverklaring merkt de taxateur op dat dit niet verplicht is bij een desktoptaxatie.

De verzachtende omstandigheden heeft het eerste tuchtcollege naar de mening van de taxateur wel degelijk terecht meegenomen bij de beslissing over de op te leggen maatregel. De taxateur is van mening dat het eerste tuchtcollege, gelet op die verzachtende omstandigheden, had moeten komen tot gegrondverklaring zonder oplegging van een maatregel. Hij verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep dan ook de maatregel te heroverwegen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- het Reglement Definities per 1 juli 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020 (verder: het RGB);
- de Praktijkhandreiking Wonen, van toepassing zijnde van 1 januari 2022 tot 15 september 2022.

5. De beoordeling van het hoger beroep

Ontvankelijkheid

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

Ten aanzien van de in hoger beroep aangevoerde stellingen van de taxateur dat klager niet ontvankelijk had moeten worden verklaard in zijn klacht overweegt het tuchtcollege als volgt.

Aan verweerder kan worden toegegeven dat klager in zowel zijn klaagschrift in eerste aanleg als in zijn hoger beroepschrift uitgebreid is ingegaan op het algemeen belang. Ten aanzien van het algemeen belang is echter alleen NRVT als belanghebbende aan te merken. Klager heeft evenwel in eerste aanleg, zoals blijkt uit het door de voorzitter getekende verslag van de hoorzitting in eerste aanleg, daarnaast ook omstandigheden aangevoerd op grond waarvan het tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld dat klager een eigen (financieel) belang heeft bij het instellen van de klacht. Klager heeft allereerst, als opdrachtgever van de desktoptaxatie en als eigenaar van het getaxeerde object, belang bij een rapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT. Klager heeft voor een dergelijk rapport ook betaald. Verder heeft klager een tweede taxatie laten uitvoeren, omdat de waarde die bij de desktoptaxatie werd vastgesteld in zijn ogen veel te laag was. In dit tweede taxatierapport, waar klager wederom voor heeft moeten betalen, is de waarde van zijn woning € 130.000,00 hoger geschat dan bij de uitgevoerde desktoptaxatie. Klager heeft, zoals het eerste tuchtcollege met juistheid heeft overwogen, terecht erop gewezen dat een lage waarde van het getaxeerde object (zoals bij de desktoptaxatie) leidt tot een hogere te betalen hypotheekrente dan bij het vaststellen van een hoge waarde, zoals bij het tweede rapport.. Het tuchtcollege in hoger beroep is van oordeel dat mitsdien sprake is van enig redelijk belang, gelet op het door het tuchtcollege blijkens recente jurisprudentie gehanteerde criterium, en volgt dan ook de beslissing van het eerste tuchtcollege. Klager is ontvankelijk in zijn klacht.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Ten aanzien van de plaatselijke bekendheid van de taxateur met de omgeving waarin het getaxeerde object is gelegen, voert de taxateur terecht aan dat de afstand tussen het object en de vestigingsplaats van de taxateur niet uitsluitend bepalend is, maar dat de plaatselijke bekendheid ook uit andere omstandigheden kan blijken. Nadat klager in zijn klaagschrift in eerste aanleg had aangevoerd dat de afstand tussen het object en de vestigingsplaats van de taxateur te groot is, heeft de taxateur in zijn verweerschrift, rekening houdend met de voor de indiening van de klacht inmiddels aangepaste Praktijkhandreiking Wonen, uitgebreid gemotiveerd dat hij in dit specifieke geval over voldoende plaatselijke bekendheid beschikte omdat hij bij de desktoptaxatie zeer uitgebreid onderzoek heeft gedaan naar de plaatselijke situatie. Hier is klager tijdens de hoorzitting verder niet op ingegaan en ook in hoger beroep voert klager geen omstandigheden aan, naar aanleiding waarvan zou moeten worden getwijfeld aan hetgeen de taxateur hierover heeft aangevoerd. Dit klachtonderdeel treft dan ook geen doel.

Aan de stellingen van klager, waarbij hij de desktoptaxatie in het algemeen ter discussie stelt, gaat het tuchtcollege in hoger beroep, evenals het eerste tuchtcollege, voorbij. Het is niet de taak van een tuchtcollege om zich uit te spreken over de deugdelijkheid van een bepaalde taxatievorm in het algemeen. Het tuchtcollege heeft slechts op basis van een ingediende klacht te beoordelen of een specifiek rapport aan de regelgeving voldoet.

Het oordeel van het eerste tuchtcollege, dat de waardering in het rapport onvoldoende is onderbouwd en het rapport daardoor niet inzichtelijk en navolgbaar is en de taxateur hiermee het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie heeft geschonden, is in hoger beroep niet bestreden. De gegrondverklaring van de klacht blijft dan ook in hoger beroep in stand.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege dat de taxateur in eerste aanleg verzachtende omstandigheden heeft aangevoerd, namelijk zijn onberispelijke staat van dienst, het feit dat NRVT pas in januari 2023 een duidelijk standpunt heeft ingenomen over de desktoptaxatie en de toezegging van verweerder te zullen stoppen met het uitvoeren van de desktoptaxatie mocht definitief komen vast te staan dat deze niet voldoet aan de regelgeving. In deze omstandigheden heeft het eerste tuchtcollege aanleiding gezien de maatregel van waarschuwing op te leggen.

Zoals overwogen is het niet aan het tuchtcollege om een oordeel te geven over de (on)deugdelijkheid van de desktoptaxaties in het algemeen. Gelet daarop zal het tuchtcollege zich ook niet erover uitlaten of de taxateur, zoals klager stelt, van meet af aan niet aan dit soort taxaties had moeten meewerken. Het tuchtcollege in hoger beroep volgt het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg en is met het tuchtcollege van oordeel dat de maatregel van waarschuwing passend en geboden is. De aard van de overtreding van de regelgeving alsmede de aangevoerde verzachtende omstandigheden zijn niet dusdanig dat geheel moet worden afgezien van het opleggen van een maatregel.

Gelet op het bovenstaande zal de bestreden uitspraak worden bekrachtigd.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de bestreden uitspraak.

Deze uitspraak is gedaan op 17 november 2023 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.