

Dossiernummer: 24598HB

Datum: 20 december 2024

UITSpraak IN Hoger Beroep

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

B RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

appellant (verweerder in eerste aanleg),

verder te noemen: de taxateur,

tegen

A,

geïntimeerden (klagers in eerste aanleg),

verder te noemen: klagers.

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 van het tuchtcollege in eerste aanleg van 23 mei 2024;
- de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg van 26 juni 2024, waarin de klacht gegrond is verklaard en aan de taxateur de maatregel van schorsing van 12 weken is opgelegd, waarvan zes weken voorwaardelijk met een proeftijd van twee jaar, met bepaling dat de inschrijving van verweerder als register taxateur in het door NRVT gehouden register voor de duur van het onvoorwaardelijk deel van de schorsing tijdelijk wordt doorgehaald en met bepaling dat de schorsing en de proeftijd ingaan vier weken na het onherroepelijk worden van de beslissing;
- het hoger beroepschrift/de mail van de taxateur van 25 juli 2024, met bijlagen;
- het verweer in hoger beroep van 27 augustus 2024;

- het bericht van de gemachtigde van klagers van 22 oktober 2024.

Tijdens de hoorzitting van 14 november 2024 heeft de mondelinge behandeling in het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, zowel de taxateur als beide klagers aanwezig.

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

2. Het ingestelde hoger beroep

De taxateur kan zich niet verenigen met de uitspraak van het eerste tuchtcollege, met name niet met de volgende overweging:

“Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege, dat verweerder in een eerdere zaak en voordat de onderhavige taxatie door verweerder werd verricht op grond van soortgelijke klachten een maatregel, namelijk een lange voorwaardelijke schorsing, is opgelegd en dat het onderhavige rapport is opgemaakt tijdens een lopende klachtprocedure, waarbij hem vergelijkbare verwijten zijn gemaakt.

De uitspraak in die eerdere zaak was op 1 mei 2023 en daarbij heeft de taxateur een berisping gekregen. Het betreft een echtscheiding waarbij hij voor één van de eigenaren hun nog af te bouwen woning taxeerde. Dat was geen gemakkelijke taxatie. Er waren diverse rechtszaken tussen die strijdende eigenaren. De taxateur heeft in zijn rapport toen een lijst met referenties met kenmerken, maar zonder toelichting, gebruikt, zoals veel taxateurs dat toen deden en nu nog steeds doen. Klager is ter plaatse niet op komen dagen omdat ze de zitting en haar klacht vergeten was. De taxateur was er wel en heeft op 1 mei 2023 dus een berisping gekregen met de les en waarschuwing om voortaan altijd een toelichting bij de referenties te geven. De taxateur heeft zich daarbij neergelegd en zijn les geleerd. Hij geeft nu altijd een toelichting bij de referenties, ondanks dat het in de praktijk bij veel andere taxateurs nog heel gewoon is om de lijst met referenties met kenmerken, maar zonder toelichting, te gebruiken. Zo ook de lijst met referenties die de gemachtigde van klager tijdens de zitting aan het tuchtcollege in eerste aanleg overhandigde en die door een met hem bevriende taxateur uit [plaats] was samengesteld. Daar staat ook geen toelichting bij.

Belangrijker is nog dat zijn rapport van de woning in [plaats] gemaakt is op 19 januari 2023, dus een aantal maanden voordat de uitspraak (berisping) van de eerdere zaak er was. Het is dus onjuist om de, toch al discutabele, eerdere zaak nu (zo zwaar) mee te laten wegen in deze zaak omdat je in zijn algemeenheid eerst de les moet leren en als je dat daarna niet doet dan kan het de tweede keer zwaarder wegen. Maar andersom zou je twee keer voor hetzelfde gestraft worden zonder vooraf de les te hebben geleerd. Dat is een vast beginsel in iedere (straf)rechtspraak; ne bis in idem.

Ten aanzien van de opgelegde maatregel merkt de taxateur op dat hij in de jurisprudentie heeft ontdekt dat een taxateur wel erg ver moet gaan om een onvoorwaardelijke schorsing van zes weken (of vaak minder) te krijgen. Het moet dan bijvoorbeeld gaan om bewust zelf niet naar een taxatie gaan maar wel zelf een rapport maken, partijdigheid, of een te hoge, vooraf afgesproken waarde taxeren. Dat zijn vergrijpen die niet in verhouding staan tot de onderhavige zaak waarbij de vergelijking van het getaxeerde object met de referenties niet voldoende is toegelicht..

De taxateur begrijpt heel goed het belang van de juiste onderbouwing en hij voorziet sinds de berisping de referenties dan ook steeds van een uitgebreide toelichting. Zes weken niet mogen taxeren is voor zijn kantoor een ramp. Het betekent een direct omzetverlies van 10 taxaties x 6 weken x gemiddeld 750 euro = 45.000 euro. Plus het mogelijke (gedeeltelijke) verlies van opdrachten via vaste opdrachtgevers. Zijn kantoor is ook qua personeel ingericht op dit bovengemiddelde aantal taxaties. Een dergelijke terugval van de omzet zou mogelijk leiden tot een gedwongen ontslag van een medewerker met alle kosten, verdriet en onrust van dien. En waarom? Het belang van de klagers is de taxateur niet duidelijk. De klacht is op verzoek van de gemachtigde van opdrachtgevers ingediend, zo heeft deze gemachtigde de taxateur bericht in een mailwisseling na de hoorzitting in eerste aanleg.

Het kantoor van de taxateur doet het werk hartstikke goed en naar volle tevredenheid van iedereen; bij alle audits van NRVT en ook van de [branchevereniging] wordt de werkwijze consequent goed beoordeeld.

Het onderhavige rapport betreft een aankoopadvies. Voorafgaand aan het rapport heeft de taxateur dezelfde referenties die hij in het rapport heeft gebruikt aan zijn opdrachtgever gemaild, met een toelichting. Klagers hebben het rapport op een valse manier gekregen, iets wat opdrachtgever uitdrukkelijk niet wilde. Klagers hadden ook zelf ook een rapport kunnen laten maken. Op deze punten c.q. deze bijzondere situatie gaat het tuchtcollege niet of nauwelijks in. Het lijkt er op dat het puur een concurrentiezaak is en dat moet dan ook mee worden gewogen.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

Klagers voeren in hoger beroep aan dat het er niet over gaat waarom de klacht is ingediend en wiens initiatief dat is geweest. Het gaat erom dat in het rapport een voldoende onderbouwing van de waarde en de technische staat van het getaxeerde object ontbreekt.

Klagers betwisten dat zij het rapport onder valse voorwendselen hebben verkregen. Zij hebben het rapport gewoon opgevraagd bij het kantoor en toen gekregen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels geldend vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen, geldend in 2023.

5. De beoordeling in hoger beroep

Ontvankelijkheid

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

Het tuchtcollege heeft verder tijdens de hoorzitting meegedeeld dat klagers ontvankelijk zijn in hun klacht omdat het er niet toe doet op welke wijze zij de beschikking hebben gekregen over het taxatierapport. De taxateur heeft hierop ook laten weten dat het niet zijn bedoeling was om de ontvankelijkheid van klagers in de klacht ter discussie te stellen.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Het hoger beroep is alleen gericht tegen de opgelegde maatregel en niet tegen de grondverklaring van de klacht. Op de inhoud van de klacht zal het tuchtcollege dan ook verder niet meer ingaan.

Het tuchtcollege constateert dat er sprake is geweest van drie klachten, te weten:

- de klacht van het NWWI van 27 februari 2020 over een rapport van de taxateur van 20 januari 2020. Deze klacht is door het tuchtcollege op 10 juni 2020 gegrond verklaard en aan de taxateur is de maatregel van schorsing voor de duur van zes maanden opgelegd, waarvan drie maanden voorwaardelijk. In hoger beroep is deze maatregel bij uitspraak van 16 april 2021 gewijzigd in oplegging van de maatregel van voorwaardelijke schorsing van zes maanden met een proeftijd van 2 jaar.
- de klacht van 12 januari 2023 over een rapport van de taxateur van 15 november 2022. Bij uitspraak van 1 mei 2023 heeft het tuchtcollege de klacht gegrond verklaard en aan de taxateur de maatregel van berisping opgelegd.
- de onderhavige klacht van 18 januari 2024 over een rapport van de taxateur van 19 januari 2023. In eerste aanleg, de hier bestreden uitspraak van 26 juni 2022, is ook deze klacht gegrond verklaard en aan de taxateur is de maatregel opgelegd van schorsing van 12 weken, waarvan zes weken voorwaardelijk, met een proeftijd van 2 jaar.

De taxateur acht de opgelegde maatregel te zwaar, ook omdat – kort gezegd - de opgelegde berisping bij uitspraak van 1 mei 2023 niet meegewogen had mogen worden. Hij was ten tijde van het opstellen van het in deze procedure aan de orde zijnde rapport van 19 januari 2023 namelijk nog niet op de hoogte van die uitspraak.

Het tuchtcollege volgt de taxateur daar niet in en overweegt daartoe het volgende.

De opgelegde proeftijd van twee jaar bij de uitspraak van 21 april 2021 houdt in dat, als de taxateur binnen deze proeftijd weer een rapport uitbrengt dat in strijd is met de regelgeving van NRVT, de voorwaardelijke schorsing omgezet kan worden in een onvoorwaardelijke schorsing. De overtreding van de regels moet in de proefperiode plaatsvinden, maar de klacht hoeft niet binnen deze proefperiode te worden ingediend. Ook hoeft er geen sprake te zijn van een uitspraak van het tuchtcollege in de proefperiode.

Nu de taxateur tijdens de proeftijd van twee jaar zoals genoemd in de uitspraak van 16 april 2021 twee rapporten heeft uitgebracht (op 15 november 2022 en op 19 januari 2023) die niet voldoen aan de eisen van NRVT, had op grond daarvan, en zelfs op basis van één van deze twee rapporten, de zes maanden voorwaardelijk opgelegde schorsing omgezet kunnen worden in een onvoorwaardelijke schorsing. Dat is niet gebeurd.

Van het twee keer voor dezelfde fouten bestraft worden (ne bis in idem) zoals de taxateur stelt, is geen sprake. Het gaat om overtredingen van de regelgeving bij drie verschillende rapporten die ieder op zichzelf oplegging van een maatregel rechtvaardigen. Een zwaardere maatregel kan worden opgelegd als gebleken is dat, zoals hier het geval is, ondanks eerdere maatregelen geen verbetering in de werkwijze van de taxateur is opgetreden.

Alles overziend is het tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat de in eerste aanleg opgelegde maatregel geenszins te zwaar is. De in hoger beroep door de taxateur naar voren gebrachte omstandigheden geven geen aanleiding een lichtere maatregel op te leggen.

Het tuchtcollege in hoger beroep zal het beroep dan ook verwerpen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

VERWERPT HET BEROEP.

Deze uitspraak is gedaan op 20 december 2024 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.