

Dossiernummer: 24601HB
Datum: 29 november 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

klager in hoger beroep (hierna klager),

tegen:

B. RT,

Register-Taxateur te ,

verweerder in hoger beroep (hierna verweerder)

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 2024;
- de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 15 juli 2024;
- het hoger beroepschrift van 15 juli 2024;
- de aanvulling op het hoger beroepschrift van 26 september 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 21 oktober 2024.

Tijdens de hoorzitting van 11 november 2024 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij was, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, klager aanwezig.

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg van 15 juli 2024 onder nummer 24601, waarbij de klacht van klager ongegrond is verklaard.

Klager heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld, welk beroep op 15 juli 2024 is binnengekomen en door klager op 26 september 2024 is aangevuld met gronden en bijlagen.

3. Het hoger beroep

Klager kan zich niet vinden in de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg omdat naar zijn mening:

1. er sprake is van partijdigheid van het tuchtcollege, waarbij belangrijke bewijsstukken en cruciale feiten zijn genegeerd;
2. er onjuiste conclusies zijn getrokken met betrekking tot de taxatie, welke hebben geresulteerd in een significant lagere waarde van het object waardoor klager en de andere erfgenamen financieel zijn benadeeld;
3. er sprake is van onvoldoende overweging van de ongelijkheid tussen de twee identieke bouwkundige rapporten met verschillende waardes;
4. er sprake is van manipulatie en belangenverstrengeling tussen verweerder, de notaris en anderen waarbij de taxatie opzettelijk in het nadeel van de erfgenamen is beïnvloed;
5. er sprake is geweest van onvoldoende weging van de ingebrachte bewijsmaterialen, zoals transcripties van gesprekken en e-mail-correspondentie, die relevante informatie bevatten over de manipulatie en afstemming tussen betrokkenen.

Klager heeft zijn stellingen onderbouwd met 14 grieven om een breder beeld te schetsen van de zaak. Klager verzoekt de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg te vernietigen en zijn klacht alsnog gegrond te verklaren. Ook verzoekt klager om een onafhankelijke beoordeling van de taxaties en bouwkundige rapporten, onderzoek naar belangenverstrengeling, schadevergoeding voor financiële en emotionele schade, onafhankelijke beoordeling van deze zaak, herroeping van de verkoopprocedures en opheffing van het beslag.

De grieven betreffen:

1. schijn van partijdigheid van het tuchtcollege;
2. onzorgvuldige taxatie en het ontbreken van NWWI validatie;
3. manipulatie, belangenverstrengeling en onvoldoende aandacht voor cruciale bewijsmaterialen;
4. onjuiste en onbetrouwbare waardebeoordeling door verweerder;
5. onderwaardering van NWWI-rapporten;
6. inconsistenties in de bouwkundige rapporten van C.;
7. het handelen van D., van de notaris en de aanval van E.;
8. de rol van de notaris bij de juridische vastlegging en afhandeling;
9. de rol van verweerder en de verdenking van samenspanning;
10. de rol van F. in het besluitvormingsproces;
11. de rol van E. in de eindfase en bij de genadeklap;
12. de rol van F. en de notaris in de poging tot verkoop zonder toestemming;
13. de psychologische en financiële schade;
14. de samenwerking van betrokken partijen en hun invloed op de verkoop van [adressen].

Om zijn grieven te onderbouwen heeft klager 59 bijlagen (dat wil zeggen, minus bijlage 26, 37, 44 en 45) bijgevoegd.

4. Het verweer in hoger beroep

Verweerder verwijst naar het verweerschrift in eerste aanleg, zijn toelichting tijdens de hoorzitting in eerste aanleg en de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij hij zich aansluit. Verweerder bevestigt nogmaals te werken volgens de protocollen van NRVT.

5. De hoorzitting

Tijdens de op 11 november 2024 gehouden hoorzitting is de klacht met klager in hoger beroep besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

6. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend vanaf 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT geldend vanaf 1 januari 2022;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2022.

7. De beoordeling

Ontvankelijkheid

Klager heeft hoger beroep ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak in eerste aanleg, zoals artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT voorschrijft. Klager is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Voor zover klager te kennen heeft gegeven een nieuw onafhankelijk en juist rapport te wensen merkt het tuchtcollege in hoger beroep allereerst op dat het, gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak, niet bevoegd is een 'nieuw' rapport op te stellen. Ook is het tuchtcollege in hoger beroep niet bevoegd verweerder of een andere taxateur op te dragen een 'nieuw' rapport te maken. De beoordeling van het tuchtcollege is beperkt tot de vraag of het rapport, waartegen de klacht zich richt, voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Ook klachten gericht tegen andere personen dan de taxateur kan het tuchtcollege niet in behandeling nemen.

Concreet stelt het tuchtcollege in hoger beroep, zoals in eerdere zaken overwogen, vast dat in zijn algemeenheid de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij/zij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem/haar mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

In dit geval heeft de taxateur de waarde van het object voor verbouwing op basis van 'volledig casco/onbewoonbaar' (pagina 5 van het rapport) en zonder vergelijking met referentiepanden gebaseerd op de grondwaarde (met een forse afslag afgeleid van de grondprijzen notitie 2022 van de gemeente [plaats]) en het aantal kubieke meters van de woning tegen een bedrag van € 175,- / m³ een en ander zoals weergegeven onder O. nadere mededelingen. In zijn verweerschrift merkt de taxateur daarover op meer te hebben aangesloten bij sloopwaarde dan bij gebruikerswaarde. Niet duidelijk is het tuchtcollege in hoger beroep waarom de taxateur als uitgangspunt deze lage waarde heeft genomen nu duidelijk was dat het object niet gesloopt maar (verder) verbouwd zou gaan worden. Ook is het voor het tuchtcollege in hoger beroep niet duidelijk hoe de taxateur van de waarde voor verbouwing tot de waarde na verbouwing is gekomen omdat iedere toelichting hierover ontbreekt. Hierdoor is de onderbouwing in het rapport niet toereikend. Ook het bedrag van € 175,- per m³ komt zonder enige toelichting uit de lucht vallen.

Het gaat er niet om of de taxateur weet hoe hij tot zijn waarde is gekomen. Het gaat erom dat de opdrachtgever en anderen, die daarbij belang hebben, kunnen volgen hoe de taxateur tot zijn waardebepaling is gekomen. Dat moet in het taxatierapport inzichtelijk en navolgbaar zijn. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Het tuchtcollege in hoger beroep acht grief 4 in zoverre gegrond.

Ten aanzien van de overige grieven/klachten en als grief/klacht omschreven verzoeken geldt voor een belangrijk deel dat deze buiten de reikwijdte van de beoordeling van het tuchtcollege vallen (grievens 5 t/m 8 en 9 t/m 13) dan wel onvoldoende zijn onderbouwd of gebleken (de overige grieven). Dat laatste (onvoldoende onderbouwd of onvoldoende gebleken) geldt in bijzonder voor de grieven/klachten die betrekking hebben op de gestelde samenspanning en daarmee op de integriteit van de taxateur.

Gelet op de aard en ernst van de wel vastgestelde nalatigheid acht het tuchtcollege in hoger beroep de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

Klager heeft nog te kennen gegeven een schadevergoeding te wensen. Het Reglement Tuchtrechtspraak geeft het tuchtcollege niet de bevoegdheid hierover te beslissen.

Op grond van het voorgaande zal het tuchtcollege in hoger beroep de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg vernietigen en, opnieuw rechtdoende, beslissen als hieronder weergegeven.

8. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak in eerste aanleg en opnieuw rechtdoende

VERKLAART de klacht deels GEGROND;

LEGT aan verweerder in hoger beroep de MAATREGEL van WAARSCHUWING op

VERKLAART de klacht voor het overige ONGEGROND

WIJST AF wat in hoger beroep meer of anders is verzocht.

Deze uitspraak is gedaan op 29 november 2024 door het Tuchtcollege NRVT.