

Dossiernummer: N22487HB

Datum: 1 september 2023

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

A RT,

register taxateur,

wonende te [plaats],

klager in hoger beroep,

tegen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

gevestigd te Rotterdam,

verweerder in hoger beroep

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtdossier dat in eerste aanleg is gevormd;
- de uitspraak in eerste aanleg van 7 maart 2023;
- het hoger beroepschrift van 30 maart 2023;
- het verweerschrift in hoger beroep van 26 april 2023.

Tijdens de hoorzitting van 17 augustus 2023 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege in hoger beroep en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in hoger beroep, in persoon;
- vertegenwoordiger van verweerder, in persoon.

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

2. De procedure in hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht gegrond is verklaard en aan klager als maatregel een voorwaardelijke schorsing van een maand met een proeftijd van twee jaar is opgelegd.

Klager heeft in hoger beroep aangevoerd dat hij zich niet kan verenigen met de uitspraak.

Verkort weergegeven heeft klager aangevoerd dat sprake is van:

- Rechtsongelijkheid, omdat aan de register taxateurs die in strijd met de NRVT-regelgeving hybride taxaties hebben verricht, (wel) de mogelijkheid is geboden tot verbetering. Deze kans heeft klager niet gekregen, en hij vindt dat daarmee sprake is van willekeur;
- Oplegging van een onjuiste sanctie, omdat NRVT heeft verzocht om oplegging van een berisping, conform de handhavingsmatrix, en in de uitspraak de zwaardere sanctie van voorwaardelijke schorsing is opgelegd. Gezien de welwillendheid van klager is de opgelegde sanctie niet in verhouding tot de ernst van de gedraging.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

NRVT heeft als volgt gereageerd op het beroepschrift.

- NRVT stelt dat geen sprake is van rechtsongelijkheid, omdat de vergelijking met de hybride taxaties niet opgaat. Deze taxaties bestaan nog maar kort en zijn gebaseerd op nieuwe regelgeving. In de onderhavige situatie gaat het om reguliere taxaties waarvoor de regelgeving al sinds de oprichting van NRVT bestaat. De stelling dat NRVT strijdig met het rechtsgelijkheidsbeginsel zou handelen, treft dan ook geen doel.
- NRVT heeft verzocht om oplegging van een berisping, conform de handhavingsmatrix. De stelling dat wanneer er een leermoment is geweest, er geen tuchtrechtelijke maatregel (meer) opgelegd kan worden, is onjuist en volgt niet uit de jurisprudentie van het tuchtcollege.

De handhavingsmatrix is een intern hulpmiddel van NRVT dat gebruikt wordt met het oog op de op te leggen sanctie, gelet op de interpretatie van de ernst van het gedrag en de impact ervan, waarbij diverse omstandigheden een rol spelen, zoals bijvoorbeeld de jurisprudentie van het tuchtcollege.

Het tuchtcollege maakt echter eigen afwegingen en heeft overwogen en beargumenteerd dat een voorwaardelijke schorsing in de gegeven omstandigheden een passende maatregel is.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking LAV van 1 januari 2020;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 januari 2021.

5. De beoordeling van het 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 heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat klager ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat klager taxatierapporten heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Daardoor heeft klager deze taxatierapporten niet naar behoren ingericht en onvoldoende gemotiveerd, waardoor de door klager geschatte waarde onvoldoende kan worden gevolgd en daardoor onvoldoende is onderbouwd.

Mede hierdoor zijn de taxatierapporten niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen. Daardoor voldoen de beoordeelde taxatierapporten niet aan de eisen die de reglementen van NRVT daaraan stellen.

In zoverre is de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg door klager ook niet bestreden en zijn daartegen geen grieven geformuleerd.

De stelling van klager in hoger beroep dat sprake is van rechtsongelijkheid wordt verworpen. Er is geen sprake van nieuwe regelgeving over een nieuwe vorm van taxeren, zoals bij de zogenaamde hybride-taxaties wel aan de orde is, zodat geen sprake is van gelijke gevallen. Het tuchtcollege heeft al in vele vergelijkbare gevallen als het onderhavige geval klachten van NRVT gegrond verklaard en maatregelen opgelegd aan register taxateurs.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het tuchtcollege in hoger beroep als volgt.

Het tuchtcollege heeft in eerste aanleg kennelijk geconcludeerd dat klager de impact van diens tekortkomingen bagatelliseerde en oplegging van de maatregel van voorwaardelijke schorsing passend geacht, hoewel NRVT in het klaagschrift om oplegging van een berisping had verzocht.

In hoger beroep stelt het tuchtcollege vast dat verweerder (wel) inzicht heeft getoond en voortaan de tekortkomingen wil vermijden die bij de audit aan het licht zijn gekomen. Van het bagatelliseren van de uitkomsten van de audits is niet gebleken. Ook van de zijde van NRVT is dit ter zitting onderschreven.

Zoals het Tuchtcollege NRVT eerder heeft overwogen, staat een ingeslagen verbeteringstraject er echter niet aan in de weg dat (toch) een tuchtklacht wordt ingediend en vervolgens een tuchtrechtelijke maatregel wordt opgelegd.

Het tuchtcollege oordeelt in hoger beroep dat het opleggen van een berisping in dit geval passend is. In eerste aanleg is een zwaardere maatregel opgelegd, zwaarder ook dan door NRVT was verzocht. Het tuchtcollege oordeelt in hoger beroep dat de matrix, waarvan het bestuur NRVT zich bedient, in toenemende mate het karakter heeft gekregen van een richtlijn voor de bepaling van de op te leggen maatregel bij een gronde klacht na het auditproces. Het tuchtcollege onderkent ook het belang daarvan: zoveel mogelijk rechtsgelijkheid. Niet ter discussie staat dat het aan het tuchtcollege vrij staat van deze 'richtlijn' af te wijken, zowel in het geval dat het tuchtcollege de gedragingen van de verweerder anders beoordeelt, als in het geval dat het tuchtcollege om geheel andere redenen van oordeel is dat de matrix niet van toepassing is op de gedragingen. Wel mag dan van het tuchtcollege worden verwacht dat specifiek en uitgebreid wordt gemotiveerd waarom – bij toepassing van de matrix – het tuchtcollege tot een andere indeling komt, dan wel, waarom in een specifiek geval de matrix buiten beschouwing dient te blijven. Dat is hier in eerste aanleg onvoldoende gebeurd. Voor zover voor het tuchtcollege in eerste aanleg bepalend is geweest dat verweerder de ernst van de tekortkomingen niet wenste in te zien, geldt dat in hoger beroep is gebleken dat dit (ook naar het oordeel van NRVT) wel degelijk het geval is. Voor zover in eerste aanleg is geoordeeld dat de gedragingen voor de toepassing van de matrix anders dienden te worden gewaardeerd dan door NRVT, ontbreekt daarvoor voldoende onderbouwing. In hoger beroep heeft het tuchtcollege niet kunnen vaststellen dat de gedragingen zodanig ernstig waren dat van de gebruikelijke indeling in de matrix dient te worden afgeweken. Ook NRVT gaf ter zitting in hoger beroep aan nog steeds van oordeel te zijn dat een berisping de juiste sanctie zou zijn. Deze berisping zal worden opgelegd, waarbij het tuchtcollege mede in aanmerking heeft genomen dat verweerder niet eerder tuchtrechtelijk is veroordeeld.

Dit betekent dat het hoger beroep deels gegrond is. De uitspraak in eerste aanleg wordt bekrachtigd voor zover het betreft de gegrondverklaring van de klacht en wordt vernietigd voor zover het de opgelegde maatregel betreft. In zoverre opnieuw oordelend wordt aan klager een berisping opgelegd.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg wat betreft de gegrondverklaring van de klacht;

VERNIETIGT de uitspraak ten het tuchtcollege in eerste aanleg ten aanzien van de opgelegde maatregel en in zoverre opnieuw oordelend:

Legt aan klager de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 1 september 2023 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.