

Dossiernummer: N22492HB

Datum: 2 november 2023

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

A,

register taxateur,

wonende te [plaats],

klager in hoger beroep,

(verder te noemen: de taxateur)

tegen

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

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

gevestigd te Rotterdam,

verweerder in hoger beroep

(verder te noemen: NRVT)

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het dossier van de procedure in eerste aanleg;
- de uitspraak in eerste aanleg van 12 april 2023, waarin de klacht gegrond is verklaard en aan de taxateur als maatregel een voorwaardelijke schorsing van vier maanden is opgelegd met een proeftijd van twee jaar;
- het beroepschrift van 25 mei 2023;
- het verweerschrift in hoger beroep van 6 juli 2023.

Tijdens de hoorzitting van 12 oktober 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:

- de taxateur in hoger beroep, bijgestaan door mr. B, advocaat te [plaats];
- de vertegenwoordiger van NRVT.

Van de hoorzitting in hoger beroep 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 en stelt met name dat deze gebrekkig is gemotiveerd.

Het eerste tuchtcollege heeft overwogen dat de opgelegde straf passend zou zijn wegens de structurele aard, de ernst en omvang van de tekortkomingen en het feit dat de taxateur de impact daarvan zou bagatelliseren, zonder hierbij voldoende gemotiveerd in te gaan op de verweren van de taxateur en op de omstandigheden van dit specifieke geval. Ook heeft het eerste tuchtcollege ten onrechte nagelaten te motiveren waarom een zwaardere maatregel wordt opgelegd dan door NRVT gevraagd en heeft het ook, eveneens zonder te motiveren, een zwaardere maatregel opgelegd dan volgens de handhavingsmatrix passend is.

De taxateur klaagt er verder over dat voor de motivering een standaardtekst is gebruikt die in veel andere uitspraken op precies dezelfde wijze terugkomt.

Evenals in eerste aanleg, betwist de taxateur in hoger beroep dat sprake is van structurele tekortkomingen en ook dat de tekortkomingen dusdanig ernstig of omvangrijk zijn dat derden daardoor zijn geschaad. Hij ontkent ook dat hij de impact van de tekortkomingen heeft gebagatelliseerd. Hij heeft een aantal uitspraken van diverse tuchtcolleges van NRVT bekeken en het is hem opgevallen dat, wanneer er door de taxateurs vraagtekens worden gezet bij de bevindingen van de auditor of van NRVT, dit wordt aangemerkt als bagatelliseren en dat dit leidt tot het opleggen van een zwaardere maatregel, ongeacht of de vraagtekens wellicht terecht zijn en ondanks dat door de taxateur een actieve houding aan de dag wordt gelegd om eventuele fouten in de toekomst te voorkomen. Volgens de taxateur lijkt het er verder op dat voornamelijk politieke overwegingen ten grondslag liggen aan het indienen van meer tuchtklachten door NRVT en het opleggen van zwaardere maatregelen door de tuchtcolleges, ook omdat zowel het toezicht door NRVT als het functioneren van het Tuchtcollege NRVT dit jaar zal worden geëvalueerd. Deze gang van zaken acht de taxateur niet juist.

Verder voert de taxateur aan dat het eerste tuchtcollege ten onrechte de stelling van de taxateur heeft gepasseerd dat sprake is van rechtsongelijkheid. Register taxateurs die desktoptaxaties in strijd met de NRVT-regelgeving hebben verricht, worden namelijk niet meteen tuchtrechtelijk vervolgd, maar zij krijgen eerst de kans om te laten zien dat zij geleerd hebben van de audit en dat hun rapporten verbeterd zijn. De taxateur heeft niet eerst de gelegenheid gekregen om aan te tonen hij zijn werkwijze heeft aangepast. Tegen hem zijn meteen tuchtrechtelijke stappen gezet. De overweging van het eerste tuchtcollege dat de desktoptaxaties relatief nieuw zijn gaat volgens de taxateur niet op.

Ook in hoger beroep neemt de taxateur het standpunt in dat het de statutaire taak van NRVT is om de taxateurs via educatie te informeren over gewijzigde regelgeving en nieuwe taxatiestandaarden die afwijken van de aangeboden modelrapporten. In eerste aanleg had de taxateur hierover aangevoerd dat op de website van TEGoVA Netherlands, de normstellende instelling voor de EVS in Nederland een standaardmodel taxatierapport uit 2017 te downloaden is en dat een nieuwer model niet beschikbaar is. Dit standaardmodel is het meest recente beschikbare model van de normstellende instelling zelf, waardoor de taxateur ervan uit mag gaan dat dit een maatschappelijk geaccepteerd model is. NRVT heeft nagelaten om, toen zij de praktijkhandreiking aanpaste aan de EVS 2000, ervoor te zorgen dat het modelrapport werd aangepast, zodat dit in lijn was met de praktijkhandreiking, en evenmin heeft NRVT informatie verstrekt over de omissies waarmee het modelrapport kennelijk zou kampen ten opzichte van de aangepaste regelgeving. Daarmee heeft NRVT niet gehandeld conform haar eigen statuten. De omissie in het taxatierapport is het gevolg van het feit dat het modelrapport niet is aangepast en geen ruimte biedt voor een uitgebreide kwalitatieve analyse.

Dit kan de taxateur niet worden aangerekend. De taxateur benadrukt overigens dat er wel een fysiek dossier voorhanden is met een onderbouwing van de referenties, dat op eerste verzoek van een daartoe bevoegd persoon kan worden toegezonden. Van een overtreding is volgens de taxateur geen sprake en NRVT had niet ontvankelijk moeten worden verklaard in de klacht omdat zij in strijd heeft gehandeld met haar eigen statutaire doelstelling.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

NRVT in hoger beroep betoogt dat het aan het tuchtcollege is om een maatregel op te leggen die het, gelet op het vastgestelde tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de taxateur, passend vindt. Het tuchtcollege is daarbij niet gebonden aan de door NRVT verzochte maatregel en hoeft niet te motiveren waarom een zwaardere maatregel wordt opgelegd. Ook aan de handhavingmatrix, een intern hulpmiddel van NRVT, is het tuchtcollege niet gebonden.

NRVT wijst er verder op dat beide tijdens de audit beoordeelde rapporten van de taxateur op een essentieel onderdeel, de kwalitatieve analyse, niet voldeden aan het bepaalde in artikel 12 sub e van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, waarin staat: *“Referentiegegevens met betrekking tot huur- en kooptransacties worden, inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde Vastgoedobject, opgenomen in het Taxatierapport en bijbehorende toelichting.”* Ook artikel 12 van de Gedrags- en Beroepsregels (Zorgvuldigheid en transparantie) heeft de taxateur geschonden. Dit heeft geleid tot rapporten die voor een derde niet te volgen zijn. NRVT kan het eerste tuchtcollege dan ook volgen in de overwegingen die hebben geleid tot het opleggen van de maatregel.

Dat sprake is van rechtsongelijkheid betwist NRVT. De bureauwaardering (waaronder de desktopvariant) is niet gelijk te stellen aan de reguliere taxaties, die in deze procedure ter beoordeling voorliggen. Daarbij komt dat de bureauwaardering het gevolg is van pas op 1 juli 2021 van kracht geworden regelgeving en dus nog maar relatief kort bestaat. Om die reden wordt met betrekking tot de bureauwaardering nu nog volstaan met het geven van aanwijzingen.

Ook is het volgens NRVT niet juist dat een kritische houding van de taxateurs ten opzichte van de auditrapporten van NRVT min of meer automatisch leidt tot het tuchtrechtelijk vervolgen en tot het opleggen van een zwaardere maatregel.

NRVT verzoekt het tuchtcollege om de uitspraak van 12 april 2023 te bekrachtigen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 2022;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019 en van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (verder: het RGB);
- de Praktijkhandreiking BV van 1 januari 2019;
- het Reglement Doorlopend Toezicht van 1 januari 2021.

5. De beoordeling van het 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 beschreven, zodat de taxateur ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Zoals het tuchtcollege ook tijdens de hoorzitting heeft meegedeeld, staat bij de behandeling van een klacht tegen een taxateur het al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de taxateur centraal. Gelet daarop zal het tuchtcollege de klacht van NRVT als eerste ingaan op de vraag of de klacht door het eerste tuchtcollege al dan niet terecht gegrond is verklaard. Voor zover nodig en van belang zal het tuchtcollege ook ingaan op de door de taxateur gestelde motiveringsgebreken van de uitspraak in eerste aanleg en de overige verwijten van de taxateur aan het eerste tuchtcollege en aan NRVT.

Artikel 12 sub e van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, waarnaar ook NRVT verwijst, schrijft duidelijk voor dat de referentiegegevens met betrekking tot huur- en kooptransacties, inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde object, moeten worden opgenomen in het Taxatierapport en de bijbehorende toelichting.

Vast staat dat deze analyse in de beoordeelde rapporten van de taxateur in het rapport ontbreekt. Dat de taxateur, zoals hij aanvoert, de referenties wel degelijk voorhanden had, zij het niet digitaal, is in dit verband niet van belang. Het gaat erom dat derden die in het economisch maatschappelijk verkeer gebruik maken van het rapport aan de hand van bestudering van het rapport moeten kunnen beoordelen of de taxateur als een professioneel en redelijk handelend taxateur tot de door hem vastgestelde waarde heeft kunnen komen. Daarom moet het rapport zelf inzicht geven in de wijze waarop de taxateur tot de door hem vastgestelde waarde is gekomen. Alleen dan is de gedachtegang van de taxateur voor een derde te volgen en te controleren en alleen dan kan aan het rapport in het maatschappelijk economisch verkeer gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend. Of de in het rapport vastgestelde waarde daadwerkelijk onjuist was en of het tekortschieten van de taxateur daadwerkelijk consequenties heeft gehad voor de opdrachtgever, de ontvanger van het rapport, of derden die van dit rapport gebruik hebben gemaakt is in dit verband niet van belang.

Daargelaten of bij een beoordeling van twee rapporten gesproken kan worden van tekortkomingen van structurele aard, heeft het eerste tuchtcollege, gelet op het bovenstaande, terecht geoordeeld dat de taxateur bij beide rapporten in strijd heeft gehandeld met genoemd artikel 12 van de Praktijkhandreiking en met het in artikel 12 van het RGB opgenomen fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie en dat dit een ernstige tekortkoming betreft. De stelling van de taxateur dat het tweede rapport, uit 2022, een duidelijke verbetering laat zien ten opzichte van het eerste rapport, uit 2020, zoals de taxateur stelt, is in elk geval voor wat betreft de kwalitatieve analyse niet juist.

Voor de taxateur had het, gelet op onder meer de jurisprudentie van het Tuchtcollege NRVT hierover, ook duidelijk kunnen en moeten zijn dat het niet voldoen aan deze eisen de taxateur zwaar wordt aangerekend. Dat, zoals de taxateur aanvoert, NRVT de register taxateurs onvoldoende wijst op het belang van naleving van de regels op dit punt en dat zij dit onvoldoende meeneemt in de educatie (de permanente opleiding) van de taxateurs (en NRVT dus, zoals de taxateur stelt, niet voldoet aan haar eigen doelstelling) is het tuchtcollege niet gebleken. Zoals hiervoor al is overwogen is er jurisprudentie van het Tuchtcollege NRVT op dit punt. Het verwijt dat NRVT er niet voor heeft gezorgd dat de modelrapporten van TEGoVA werden aangepast aan de EVS 2000 of dat zij de taxateurs niet gewaarschuwd heeft voor omissies in het modelrapport – wat daarvan ook zij - ontslaat de taxateur niet van de eigen verantwoordelijkheid om aan de regelgeving van NRVT te voldoen.

De inhoud van de gedragsregels en de handreiking moeten bovendien, zeker voor wat betreft het onderwerp transparantie en zorgvuldigheid, bij de register taxateurs voldoende bekend zijn en van de register taxateurs mag verwacht worden dat zij weten hoe zij invulling aan dit fundamentele beginsel moeten geven, ook zonder dat de – niet van NRVT zelf afkomstige - modelrapporten hiervoor voldoende ruimte geven.

Overigens wijst het tuchtcollege erop dat op pagina 37, onder 5.4, van het Normblad bij het taxatierapport van de taxateur zelf van 23 februari 2022 precies beschreven is waaraan de kwalitatieve analyse van de referenties moet voldoen. Desondanks heeft de taxateur zich daar niet aan gehouden.

De stelling van de taxateur dat sprake is van rechtsongelijkheid in vergelijking met de beoordeling van desktoptaxaties volgt het tuchtcollege – evenals het eerste tuchtcollege - niet. Zoals NRVT terecht stelt, gaat het bij de desktoptaxaties om taxaties die voortvloeien uit relatief nieuwe (sinds 1 juli 2021 van kracht zijnde) regelgeving. Gelet daarop is het begrijpelijk dat geconstateerde tekortkomingen bij deze taxaties niet meteen na invoering van die regelgeving een tuchtrechtelijk gevolg kregen en dat aanvankelijk nog werd volstaan met het geven van aanwijzingen. Een vergelijking van de beoordeling van de desktoptaxaties met de beoordeling van de taxatierapporten in deze procedure gaat naar het oordeel van het tuchtcollege mank omdat het in deze procedure gaat om reguliere taxaties, waarvoor de fundamentele eisen van transparantie en zorgvuldigheid al sinds de oprichting van NRVT in 2016 gelden.

Dat NRVT in haar nieuwsbrief van 14 juli 2023 haar standpunt dat fouten in desktoptaxaties (nog) niet worden bestraft lijkt te verlaten, zoals de taxateur stelt, doet daar niet aan af. Het is begrijpelijk dat na verloop van tijd, als voldoende bekend mag worden verondersteld welke eisen ook aan de desktoptaxatie worden gesteld en, zoals in die nieuwsbrief staat, het inmiddels wel duidelijk is dat die eisen breed worden onderschreven, wel wordt overgegaan op het tuchtrechtelijk vervolgen van taxateurs die zich niet aan die eisen houden.

Het eerste tuchtcollege heeft de klacht, gelet op het bovenstaande, terecht gegrond verklaard.

Bij het opleggen van de maatregel neemt het tuchtcollege in aanmerking dat de taxateur, zoals hij ook al in eerste aanleg betoogde, inmiddels actie heeft ondernomen om zijn werkwijze aan te passen en dat hij overleggen voert om de modelrapporten te updaten. In die zin volgt het tuchtcollege niet de uitspraak in eerste aanleg, inhoudend dat de taxateur de impact van de tekortkomingen bagatelliseert.

Het tuchtcollege is echter met het eerste tuchtcollege van oordeel dat, ondanks dat de taxateur zijn werkwijze heeft aangepast, niet kan worden genegeerd dat, zoals hiervoor overwogen, sprake is geweest van een ernstige tekortkoming en dat om die reden een maatregel moet worden opgelegd.

In navolging van de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT van 1 september 2023 (zaaknummer N22487HB), overweegt het tuchtcollege wel dat, als een tuchtcollege bij het opleggen van de maatregel afwijkt van de op de website van NRVT gepubliceerde handhavingmatrix, en overigens ook als een tuchtcollege een zwaardere maatregel oplegt dan waarom het NRVT vraagt, van het tuchtcollege mag worden verwacht dat dit deugdelijk wordt gemotiveerd.

In dit geval heeft het tuchtcollege niet kunnen vaststellen dat de gedragingen van de taxateur zodanig ernstig zijn of dat er anderszins aanleiding is om een zwaardere maatregel op te leggen dan volgens de matrix in een geval als dit aangewezen zou zijn. Het in eerste aanleg door de taxateur ingenomen standpunt dat zijn gedragingen slechts slordigheden betreffen en daarom volgens de handhavingmaatregel geen berisping opleveren deelt het tuchtcollege niet. Het gaat hier, anders dan de taxateur meent, om een tekortkoming met een grote potentiële impact omdat de taxateur, zoals hiervoor overwogen, een rapport heeft opgesteld dat voor een derde niet te volgen en dus niet te controleren is. Dit rechtvaardigt oplegging van de maatregel van berisping. De aandacht die de taxateur heeft gevraagd voor de communicatie en de educatie vanuit NRVT kan, gelet op wat daarover hiervoor is overwogen, niet afdoen aan de ernst van de tekortkoming en kan ook niet leiden tot het opleggen van een minder zware maatregel.

Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de samenvatting die de taxateur heeft gemaakt van uitspraken van andere tuchtcolleges en de lijn die de taxateur die daarin meent te ontdekken, inhoudend dat de tuchtcolleges zwaardere maatregelen opleggen in gevallen waarin de taxateur het niet eens is met de bevindingen van de auditor of NRVT en ook van de stelling van de taxateur dat het meer voeren van tuchtprocedures en het opleggen van zwaardere maatregelen ingegeven is door politieke overwegingen. Het tuchtcollege heeft in deze hoger beroepszaak echter slechts het handelen van de taxateur en de juistheid van de bestreden uitspraak te beoordelen en niet het handelen van andere tuchtcolleges en van het NRVT in het algemeen.

De uitspraak in eerste aanleg wordt, gelet op het bovenstaande, onder aanvulling c.q. verbetering van de daarin vermelde gronden, bekrachtigd voor zover het betreft de gegrondverklaring van de klacht en vernietigd voor zover het de opgelegde maatregel betreft. Aan de taxateur zal, opnieuw rechtdoende, de maatregel van berisping worden 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 onder aanvulling c.q. verbetering van de daarin vermelde gronden;

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

Legt op de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 2 november 2023 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.