

Dossiernummer: 20170726 HB

Datum: 20 februari 2018

## UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

B RT,

register taxateur,

verder te noemen: de taxateur,

appellant,

tegen:

A

verder te noemen: klager,

geïntimeerde.

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de e-mail van de taxateur van 5 november 2017, waarbij hij hoger beroep heeft ingesteld tegen de uitspraak van het tuchtcollege van 26 oktober 2017 in dossiernummer 20170726, waarbij de klacht van klager tegen hem gegrond is verklaard en hem de maatregel van berisping is opgelegd;
- de brief van de taxateur van 20 november 2017, houdende de "motivatie instellen hoger beroep", met bijlagen;
- de e-mails van klager van 23 november 2017, met bijlagen;
- de e-mail van klager van 13 december 2017;

Tijdens de hoorzitting van 24 januari 2018 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- B vergezeld van de opdrachtgever en diens echtgenote;
- A, vergezeld van C.

### 2. De procedure in eerste aanleg

De in eerste aanleg behandelde klacht had betrekking op een verkoopadvies van 13 maart 2017 van de taxateur van de woning van opdrachtgever aan de <adres>. Hierin heeft de taxateur opgenomen dat de woning een waarde heeft van € 455.000,00 minus de verwickelingen met de overburen, die een waardedrukkend effect hebben van € 60.000,00.

Dit verkoopadvies heeft de advocaat van de opdrachtgever op 15 maart 2017 ingediend als processtuk in een civiele procedure tussen de opdrachtgever en klager, ter onderbouwing van de schadevergoedingsclaim van opdrachtgever jegens klager. Klager heeft aangevoerd dat de uitspraak van verweerder over de waarde van de woning en het waardedrukkend effect van € 60.000,00 niet juist is en ook in strijd is met de beroeps- en gedragscodes. Klager heeft in dit verband gesteld dat de taxateur gehouden is een onafhankelijk taxatierapport uit te brengen en het niet aan hem is een oordeel te vellen over klager en de ontstane situatie met de burens.

Het tuchtcollege heeft klager ontvankelijk verklaard in zijn klacht, heeft vastgesteld dat het verkoopadvies geen professionele taxatiedienst betreft en heeft de gedraging van de taxateur waarop de klacht betrekking heeft getoetst aan het beginsel van professioneel gedrag zoals vastgelegd in artikelen 2, 3 en 4 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 19 november 2015.

De klacht is gegrond verklaard, onder meer omdat de taxateur, wetende van de burenruzie tussen opdrachtgever en klager, heeft nagelaten in het advies op te nemen met welk doel het was opgesteld en dat het advies niet voor andere doeleinden mocht worden gebruikt. Verder heeft de taxateur volgens het tuchtcollege in eerste aanleg de waardering van de woning, en met name van het waardedrukkend effect, niet onderbouwd. Het tuchtcollege heeft geconcludeerd dat de taxateur zich niet heeft gedragen zoals van een professioneel handelend register taxateur mag worden verwacht. Aan de taxateur is de maatregel van berisping opgelegd.

### 3. Het hoger beroep

De taxateur voert aan dat, nu er geen professionele taxatiedienst is verricht, hij geen onderbouwing hoefde te geven van de omvang van het door hem in het verkoopadvies op € 60.000,00 begrote waardedrukkend effect van de burenruzie. Hij heeft niet gehandeld als taxateur maar als makelaar en een offerte uitgebracht om het object in verkoop te nemen. Het was hem dan ook niet bekend dat opdrachtgever de offerte zou inbrengen in een gerechtelijke procedure. Hij stelt verder niet in strijd te hebben gehandeld met de beginselen van professioneel gedrag. Hij voert ook aan dat de klacht alleen betrekking had op het verrichten van een professionele taxatiedienst en dat het tuchtcollege zich hiertoe ook had moeten beperken, terwijl tenslotte klager niet als belanghebbende kan worden aangemerkt.

Klager heeft de stellingen van de taxateur betwist. Volgens hem is er wel sprake van een professionele taxatiedienst en kan verder de uitspraak in eerste aanleg in stand blijven.

### 4. De hoorzitting

Tijdens de op 24 januari 2018 gehouden hoorzitting zijn de stukken in hoger beroep met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

### 5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015;
- het Reglement Wonen NRVT van 19 november 2015.
- 

### 6. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De opdrachtgever heeft het door de taxateur uitgebrachte verkoopadvies ingebracht in een procedure tussen hem en klager bij de Rechtbank, ter onderbouwing van door de opdrachtgever geleden schade.

Het verkoopadvies is hiermee tegen klager gebruikt, als gevolg waarvan klager als belanghebbende als bedoeld in het Reglement Tuchtspraak NRVT is aan te merken. Klager is dan ook in eerste aanleg terecht ontvankelijk verklaard in zijn klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De taxateur heeft zich allereerst op het standpunt gesteld dat klager zijn klacht alleen heeft gericht tegen de omvang van de door hem in het verkoopadvies opgenomen waardedaling (de professionele taxatiedienst). Met de vaststelling van het tuchtcollege in eerste aanleg dat het niet om een professionele taxatiedienst ging, zou het tuchtcollege alleen nog kunnen oordelen over de vraag of de taxateur overeenkomstig de fundamentele beginselen die voor een geregistreerde taxateur gelden heeft gehandeld. Dit was echter niet de strekking van de klacht, die zich uitsluitend op het waardeoordeel richtte. Daarom had het tuchtcollege klager in zijn klacht niet-ontvankelijk moeten verklaren of zich onbevoegd moeten verklaren.,

In deze opvatting volgt het tuchtcollege in hoger beroep de taxateur niet. Klager heeft in eerste aanleg, naast de bezwaren tegen de omvang van de waardevermindering, naar voren gebracht dat de taxateur geen oordeel had mogen vellen over de waardevermindering, zich niet had mogen mengen in de kwestie tussen hem en de opdrachtgever en dat de taxateur heeft gehandeld in strijd met de gedragsregels. De klacht was dus niet alleen gericht tegen de in het kader van de uitoefening van een professionele taxatiedienst vastgestelde waardevermindering. Het stond het tuchtcollege in eerste aanleg dan ook vrij aan het beginsel van professioneel gedrag te toetsen, dat, zoals de taxateur zelf ook aanvoert, op grond van artikel 2, 3 en 4 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels ook van toepassing is als het niet gaat om een professionele taxatiedienst.

Het tuchtcollege in hoger beroep volgt de uitspraak in eerste aanleg voor zover daarin is geoordeeld dat het verkoopadvies niet is afgegeven in de uitoefening van een professionele taxatiedienst. Als een geregistreerd taxateur werkzaamheden verricht in het kader van een makelaarsdienst, met als doel een verkoopopdracht te verwerven, moet deze er volgens de toelichting op artikel 3 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels echter bij voorkeur schriftelijk wel voor zorgen dat voor een ieder duidelijk is dat geen sprake is van een professionele taxatiedienst. Niet gebleken is dat de taxateur dit heeft gedaan. In het verkoopadvies heeft de taxateur hierover niets vermeld, terwijl hij hierin wel woorden als "waardebepaling", "waarde" en "waardedrukkend effect" gebruikt, waaruit door derden opgemaakt zou kunnen worden dat het advies wel degelijk in de uitoefening van een professionele taxatiedienst is verstrekt.

In het onderhavige geval klemt een en ander des te meer, nu er gerechtelijke procedures tussen de opdrachtgever en klager liepen. De taxateur had erop bedacht moeten zijn dat het door hem opgestelde advies, waarin de gevolgen van het conflict tussen de opdrachtgever en klager voor de waarde van het pand van opdrachtgever expliciet worden vermeld, mogelijk in deze procedures zou worden ingebracht

Aangezien, zoals overwogen, uit het verkoopadvies niet duidelijk naar voren komt dat dit niet is uitgebracht in het kader van een professionele taxatiedienst en er ook niet in staat dat het advies niet voor andere doeleinden mocht worden gebruikt had de taxateur het door hem vastgestelde waardedrukkend effect beter moeten onderbouwen. Tijdens de hoorzitting in hoger beroep heeft de taxateur desgevraagd aangegeven hoe hij aan het bedrag van € 60.000,00 is gekomen, namelijk op basis van de waarde van de parkeerplaatsen, maar deze uitleg is naar het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep nog steeds onvoldoende.

Het tuchtcollege in hoger beroep is mitsdien van oordeel dat verweerster heeft gehandeld in strijd met artikel 2, aanhef en onder a en artikel 3 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels.

Dat de taxateur zich op ongeoorloofde wijze heeft gemengd in het conflict tussen klager en de opdrachtgever, zoals klager stelt, is het tuchtcollege in hoger beroep niet gebleken.

Gelet op het bovenstaande is de klacht ook naar het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep gegrond. De ernst van de gedragingen van de taxateur maakt, gelet op hetgeen ter zitting in hoger beroep aan de orde is gekomen, dat het tuchtcollege in hoger beroep, anders dan het tuchtcollege in eerste aanleg, over zal gaan tot het opleggen van de maatregel waarschuwing. De in eerste aanleg opgelegde maatregel van berisping acht het tuchtcollege in hoger beroep te zwaar. Voor wat betreft de opgelegde maatregel zal de bestreden uitspraak dan ook worden vernietigd.

## 8. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg voor zover het de opgelegde maatregel betreft

en, in zoverre opnieuw rechtdoende:

LEGT aan appellant de maatregel WAARSCHUWING op

en, bekrachtigt de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg voor het overige.

Deze uitspraak is gewezen op 20 februari 2018 door het Tuchtcollege NRVT.