

Dossiernummer: 210622HBb

Datum: 29 april 2022

## UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster in hoger beroep,

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder in hoger beroep

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtdossier dat in de eerste aanleg is gevormd;
- de uitspraak in eerste aanleg van 15 september 2021;
- het pro forma hoger beroep door klaagster van 20 oktober 2021, waarvan de gronden zijn aangevoerd d.d. 18 november 2021, met 9 bijlagen;
- het verweerschrift in hoger beroep van 22 december 2021, met 6 bijlagen;
- aanvullende stukken namens klaagster van 7 maart 2022, met 5 bijlagen.

Tijdens de hoorzitting in hoger beroep van 18 maart 2022 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege, en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A (klaagster in hoger beroep), bijgestaan door mr. C, advocaat te [plaats];
- B (verweerder in hoger beroep), bijgestaan door mr. D.

Van de hoorzitting 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 beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht gedeeltelijk gegrond is verklaard, waarbij verweerder als maatregel een waarschuwing is opgelegd.

Klaagster heeft in hoger beroep verkort en voor zover in hoger beroep van belang aangevoerd.

- Verweerder in hoger beroep heeft volgens klaagster onvoldoende kennis van de regels van NRVT.
- Verweerder in hoger beroep heeft diverse regels van NRVT overtreden, zoals de taxatiestandaarden, de fundamentele beginselen van integriteit, zorgvuldigheid, professionaliteit en vertrouwelijkheid.
- Het tuchtcollege heeft in eerste aanleg de klacht weliswaar deels gegrond verklaard, maar een waarschuwing vindt klaagster onvoldoende.
- Ter zitting heeft klaagster nog aangevoerd dat zij zich op het standpunt stelt dat de problemen bij de verdeling van de boedel geheel zijn veroorzaakt door verweerder in hoger beroep, zodat zij meent dat verweerder levenslang zou moeten worden geschrapt.

### 3. Het verweerschrift in hoger beroep

Verweerder in beroep stelt in reactie op het hoger beroepschrift – samengevat en voor zover van belang voor de beoordeling in hoger beroep - het volgende.

- Klaagster stelt zelf dat in de nalatenschap van haar overleden moeder een executeur is benoemd, die met uitsluiting van de erfgenamen bevoegd is. Dat betekent volgens verweerder dat klaagster geen klacht had mogen indienen, dat had de executeur moeten doen. Daarom dient klaagster niet ontvankelijk te worden verklaard door het tuchtcollege.
- Voor zover het beroep ziet op toevoeging van nieuwe klachten dient klaagster hierin niet ontvankelijk te worden verklaard, althans dienen deze klachten niet in behandeling te worden genomen, aangezien het tuchtcollege in tweede aanleg alleen de zaak in eerste aanleg in volle omvang behandelt ex artikel 19.2 van het Tuchtrechtreglement.
- Voorzover wordt gesteld dat verweerder heeft bijgedragen aan het conflict, stelt verweerder dat er reeds sprake was van een conflictsituatie toen verweerder werd gevraagd een taxatie te doen. Dat blijkt uit de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 4 september 2019. De conflictsituatie was juist de aanleiding voor de taxatie door verweerder.
- Verweerder erkent dat hij op een aantal punten zorgvuldiger te werk had moeten gaan. Daarom is een waarschuwing opgelegd. Ook heeft het tuchtcollege overwogen dat de slordigheden geen effect hebben gehad op de uiteindelijke waardering.
- Ten aanzien van de plausibiliteitsverklaring is verweerder van mening dat het tuchtcollege terecht rekening heeft gehouden met de verzachtende omstandigheden die hij heeft aangevoerd.
- Verweerder heeft als doel vermeld 'verkoop'. Hij had geen aanleiding te veronderstellen dat de opdrachtgever niet bevoegd was en stelt dat hij niet gehouden was daar onderzoek naar te doen.
- Omtrent de agrarische bestemming handhaaft verweerder zijn stelling dat uit het bestemmingsplan volgt dat sprake is van een woonbestemming en dat het object als zodanig dient te worden gewaardeerd.
- Verweerder heeft de door hem gehanteerde referenties als uitgangspunt genomen en daar correcties op toegepast, hetgeen een gebruikelijke werkwijze is.

Verweerder verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep klaagster niet ontvankelijk te verklaren, en subsidiair het hoger beroep af te wijzen en de uitspraak te bekrachtigen.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (verder: RGB);
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2019;
- het Reglement Kamers van 12 december 2019.

## 5. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat klagster binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven.

Klagster is als mede-erfgenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende omdat zij een belang heeft bij het handelen of nalaten van verweerder.

De stelling dat alleen de executeur een klacht zou kunnen indienen, kan daarom niet worden gevolgd. Dat dit privaatrechtelijk anders zou kunnen zijn, doet daaraan voor het tuchtrecht niet af.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie was opgenomen als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klagster is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld dat verweerder niet heeft voldaan aan de eis dat een taxatie op zorgvuldige wijze tot stand dient te komen. Hierbij is overwogen dat verweerder niet het juiste modelrapport heeft gebruikt, de plausibiliteitsverklaring ontbrak en dat het taxatiedoel beter had kunnen worden omschreven. Daarnaast was sprake van enkele slordigheden.

Dat verweerder de onderhoudstoestand van het object onjuist zou hebben weergegeven, de referenties niet correct zou hebben gehanteerd en de bestemming niet juist zou hebben benoemd, is voor het tuchtcollege onvoldoende komen vast te staan.

Het tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld dat niet is gebleken dat verweerder bij het verrichten van de taxatie en het opstellen van het taxatierapport niet voldoende integer, niet onafhankelijk of partijdig heeft gehandeld, zodat de klacht deels gegrond en deels ongegrond is verklaard, waarbij verweerder als maatregel een waarschuwing is opgelegd.

Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich in grote lijnen verenigen met deze uitspraak in eerste aanleg. Het tuchtcollege in hoger beroep overweegt daarbij aanvullend het volgende.

Voor zover klagster ter zitting heeft verzocht om een zwaardere maatregel op te leggen, overweegt het tuchtcollege in hoger beroep dat dit verzoek geen onderdeel uitmaakte van het (aanvullend) beroepschrift van klagster, zodat verweerder onvoldoende gelegenheid heeft gehad zich hiertegen te verweren. Alleen al om deze reden gaat het tuchtcollege aan dit verzoek voorbij.

Met het tuchtcollege in eerste aanleg is het tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat verweerder niet de vereiste zorgvuldigheid in acht heeft genomen; onder meer ten aanzien van het afstemmen van de te verrichten taxatie op het doel. Verweerder had voorts erbij stil dienen te staan wat het doel van die taxatie was, nu verweerder ervan op de hoogte was dat moest worden getaxeerd in het kader van de verdeling van een nalatenschap. Verweerder had om die reden nadere informatie moeten vragen, onder meer over de waardepeildatum. Verweerder heeft dit ter zitting ook erkend.

Over het ontbreken van de plausibiliteitsverklaring overweegt het tuchtcollege in hoger beroep dat het herstel van deze omissie achteraf niet conform de regelgeving is geschied. Een plausibiliteitsverklaring dient vóór het afgeven van het taxatierapport te worden opgemaakt, zodat deze verklaring bijdraagt aan het vertrouwen dat in het maatschappelijk verkeer aan een taxatierapport kan worden ontleend..

Echter, gezien de samenloop van wijziging van de regelgeving met het uitstellen van het geven van de verplichte opleidingen waarbij dit aan de orde zou komen – ook vanwege de Covid pandemie - zonder dat verweerder enige invloed had op dit uitstel – volgt het tuchtcollege in hoger beroep de stelling van verweerder, dat een dergelijke samenloop zich niet meer zal voordoen, zodat ook geen sprake is van enige precedentwerking.

Ter aanvulling overweegt het tuchtcollege in hoger beroep dat tijdens de procedure is gebleken dat de 'tweede taxatie', waarnaar door klagster in het dossier wordt verwezen en die niet in het geding is gebracht, slechts een waardebepaling betrof opgesteld door een (verkoop)makelaar. Deze waarde

bepaling kan niet worden gelijkgesteld met een professionele taxatiedienst (PTD) zoals door verweerder is verricht.

De overige door klagster aangevoerde grieven behoeven gelet op het vorenstaande geen nadere bespreking meer.

Het tuchtcollege in hoger beroep zal dan ook de uitspraak met inachtneming van het voorgaande, bekrachtigen. Voor het opleggen van een zwaardere maatregel ziet het tuchtcollege in hoger beroep geen aanleiding.

## **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg, gedaan op 15 september 2021, met aanvulling van de gronden waarop deze uitspraak berust.

Deze uitspraak is gedaan op 29 april 2022 door het tuchtcollege NRVT.