

Dossiernummer: 23510HB

Datum: 5 maart 2024

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A RT,

register taxateur te [plaats],

bijgestaan door mr. G.C. Endedijk, advocaat te Amsterdam.

klager in hoger beroep

(hierna: A)

tegen

B,

wonende te [plaats],

verweerder in hoger beroep

(hierna: B)

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 van het tuchtcollege in eerste aanleg van 26 juni 2023;
- het hoger beroepschrift van 4 augustus 2023;
- reactie van B van 3 oktober 2023.

Tijdens de hoorzitting van 17 januari 2024 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:

- A, met zijn gemachtigde mr. G.C. Endedijk;
- B.

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

2. Het ingestelde hoger beroep

A kan zich niet verenigen met de uitspraak van het eerste tuchtcollege van 26 juni 2023.

In die uitspraak is het klachtonderdeel ten aanzien van het (mede)verantwoordelijk zijn van A voor het rapport van diens medewerker niet-ontvankelijk geacht. De klachtonderdelen ten aanzien van het niet-beantwoorden van vragen van B, het toestaan dat binnen [kantoor] taxatierapporten worden gemaakt door personen die geen register taxateur zijn en het toestaan dat niet getaxeed wordt volgens internationale standaarden, zijn ongegrond verklaard. Het hoger beroep richt zich niet tegen deze oordelen.

Het hoger beroep richt zich op het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg waarbij de klacht gegrond verklaard is ten aanzien van:

- het misleiden van consumenten en opdrachtgevers door het gebruikmaken van logo en naam van NRVT en de indruk te wekken dat volgens NRVT normen wordt gewerkt, waartegen A niet optreedt.

Ter onderbouwing van de gegrondverklaring van dit klachtonderdeel heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg gesteld dat van A had mogen worden verwacht dat hij alles in het werk zou stellen om te voorkomen dat bij cliënten van [kantoor] verwarring zou ontstaan over de vraag of taxatierapporten van medewerkers van [kantoor] wel of niet door een register taxateur zijn uitgebracht. Nu A hierin zou zijn tekortgeschoten, zou hij hebben meegewerkt aan versluiering van het belang van taxatie door een register taxateur en van de rol van register taxateur in het maatschappelijk verkeer, waardoor hij het beroep van register taxateur in diskrediet zou hebben gebracht.

A erkent dat van hem als register taxateur verwacht wordt dat hij (professionele) taxatiediensten verricht zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur verwacht mag worden. Ook erkent hij dat zijn functie als register taxateur meebrengt dat hij zich in situaties buiten (professionele) taxatiediensten, waarin het voor derden onduidelijk is of hij handelt als register taxateur of niet, alsnog dient te gedragen zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur mag worden verwacht. Desondanks kan A zich niet vinden in de conclusie van het tuchtcollege in eerste aanleg voorzover de klacht gegrond is geacht en voert hiertegen de volgende grieven aan:

- Ia. B is niet-ontvankelijk vanwege het ontbreken van een rechtens relevant belang
- Ib. B is niet-ontvankelijk als gevolg van misbruik van tuchtrecht
- II. A heeft niet tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld
- III. Het tuchtcollege heeft ten onrechte een (te zware) maatregel opgelegd.

Ad Ia. Een klacht kan alleen ingediend worden door degene die belang heeft bij het handelen of nalaten van een beklaagde, stelt artikel 9 van het Reglement Tuchtrechtspraak. Daarnaast heeft tuchtrecht een persoonlijk karakter. Nu B geen opdrachtgever is en hij slechts via de gemeente bij [kantoor] betrokken is geweest, is geen sprake van een rechtstreeks belang.

Ad Ib. A stelt dat het B in deze tuchtprocedure enkel te doen is om hem, A, zwart te maken bij anderen. Dit terwijl het tuchtrecht als doel heeft het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van het beroep van register taxateur. Hierdoor is sprake van misbruik van recht.

Ad II. Zonder verdere motivering is onbegrijpelijk dat het tuchtcollege aanneemt dat het enkele gebruik van het NRVT-logo op de website de indruk zou wekken dat alle taxatiewerkzaamheden door register taxateurs zouden worden verricht. Ook is onbegrijpelijk waarom anderen zouden worden misleid doordat de uitvoerder van de werkzaamheden niet expliciet verklaart, dat hij geen register taxateur is en dat door nalaten van A hiertegen op te treden verwarring zou kunnen ontstaan over de vraag of een rapport al dan niet door een register taxateur is opgesteld. Het tuchtcollege miskent hierbij dat [kantoor] van meet af aan transparant is geweest in de verdiensten van de taxateur.

Bij aanvaarding van de opdracht van de gemeente is aangegeven dat de uitvoerder KRMT is en is niet vermeld dat hij register taxateur is. Dat het NRVT-logo alleen gevoerd zou mogen worden door

een bureau waar alle taxateurs register taxateurs zijn, volgt ook niet uit het huisstijlhandboek van NRVT. Deze situatie bestaat bij diverse andere adviesbureaus.

[kantoor] claimt niet dat alle uitgebrachte rapporten aan NRVT-eisen zouden voldoen. Bij de gemeente als opdrachtgever heeft geen verwarring bestaan over de kwalificatie van de uitvoerder. Bovendien kan op de website van NRVT worden nagegaan of iemand geregistreerd is.

A heeft zich geenszins schuldig gemaakt aan het witwassen van geld, plegen van belastingfraude of een ander ernstig vergrijp, als voorbeeld genoemd in de toelichting op het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Ook is er geen sprake van een schending van wet- en regelgeving door [kantoor]. Daarmee is het onbegrijpelijk dat het tuchtcollege tot het oordeel komt dat het de handelwijze dan wel het nalaten te handelen van invloed is op de reputatie van het beroep.

Ad III. A is geschrokken van de opgelegde maatregel. In dit verband wijst A erop dat een eerder opgelegde maatregel, een berisping, geen overlapping heeft met de onderhavige procedure. Tevens wijst A erop dat de rechtbank in de civiele procedure heeft geoordeeld dat A de opdracht goed had uitgevoerd.

A verzoekt het tuchtcollege dan ook de uitspraak van 26 juni 2023 te vernietigen, B niet-ontvankelijk te verklaren, dan wel de klacht ongegrond te verklaren

3. Het verweerschrift in hoger beroep

B licht toe dat het zijn mening is dat A, [kantoor] en diens medewerkers op het gebied van taxatiedienstverlening, integriteit, ethiek en oneigenlijk gebruik (misbruik) van het NRVT-logo gedrag hebben laten zien dat absoluut niet door de beugel kan. De [kantoor] dienstverlening is uitgevoerd onder de vlag van de NRVT, onder eindverantwoordelijkheid van A als algemeen directeur en register taxateur.

A heeft tot op heden geweigerd naar aanleiding van vragen opheldering te geven inzake de [kantoor] dienstverlening en daarmee en als leidinggevende zijn verantwoordelijkheden te nemen.

Na een aanvraag voor een planschade heeft de gemeente vastgehouden aan de [kantoor] taxatie, waarvan ten onrechte de indruk is gewekt dat deze valt onder de vlag van het NRVT. De algemeen directeur, eindverantwoordelijk voor de (taxatie-)dienstverlening trekt zich als register taxateur niets aan van de NRVT regelgeving.

A heeft, als algemeen directeur, leidinggevende én register taxateur, op vragen van B geweigerd opheldering te verschaffen, in strijd met de regels die op hem als register taxateur van toepassing zijn.

Vanwege het ingestelde hoger beroep wil B nog enkele punten naar voren brengen.

Hij wijst daarvoor op de artikelen in het Reglement Tuchtrechtspraak waarin is vastgelegd dat de klacht in volle omvang wordt behandeld. Dat uitsluitend beroep is ingesteld tegen het gegrond verklaarde klachtonderdeel, is zijns inziens dan ook niet mogelijk.

Onder verwijzing naar de website van [kantoor] stelt B dat A als algemeen directeur eindverantwoordelijk is voor alle taxaties binnen [kantoor]. Dat volgt volgens B uit het feit dat alleen A binnen [kantoor] register taxateur is. Daarom heeft hij specifiek artikel 8 van het RGB na te leven. Door het plaatsen van het logo op de website wekt A ten onrechte de verwachting dat taxaties uitgevoerd worden door een register taxateur. Toch heeft A nagelaten informatie te verstrekken na vragen over een binnen [kantoor] uitgevoerde taxatie.

Ook formuleert B een nieuwe klacht ten aanzien van de persoonlijke verantwoordelijkheid van A.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2022;
- het Reglement Definities per 1 juli 2021.

5. De beoordeling van het hoger beroep

Ontvankelijkheid van het hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep stelt vast dat A binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zodat dit tijdig is ingesteld. Het hoger beroep van A is dan ook ontvankelijk.

Voorzover B bedoeld heeft hoger beroep in te stellen bij zijn reactie van 3 oktober 2023 wijst het tuchtcollege in hoger beroep erop dat het Reglement Tuchtrechtspraak geen incidenteel hoger beroep kent, en B niet – tijdig – zelf in beroep is gekomen. Het is het tuchtcollege in hoger beroep derhalve niet mogelijk in te gaan op de punten die B door middel van zijn verweerschrift in hoger beroep wil aanvoeren. Het tuchtcollege in hoger beroep laat deze buiten beschouwing.

Het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt in artikel 19.2 dat de zaak in tweede aanleg in volle omvang wordt behandeld. Hieronder dient begrepen te worden dat het tuchtcollege in tweede aanleg ook ten nadele van degene die het beroep instelt kan oordelen. De grenzen van het geding in tweede aanleg blijven binnen de onderdelen die in het hoger beroepschrift tegen de uitspraak in eerste aanleg zijn aangevoerd.

Inhoudelijke beoordeling

A is in het door NRVT gehouden register opgenomen als register taxateur. Dat betekent dat hij zich dient te houden aan het gestelde in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (hierna: RGB).

Voorts is van belang dat B zich rechtstreeks richt tot A in zijn brief van 10 juli 2022. Van eerdere betrokkenheid c.q. bekendheid van A bij de taxatie inzake de planschade van B, is niet gebleken. Het tuchtcollege in hoger beroep gaat dan ook uit van op dat moment geldende reglementen.

Dat B als aanvrager van de planschade niet als belanghebbende kan worden gezien bij het planschadeadvies dat in augustus 2020 in opdracht van de gemeente voor deze aanvraag is opgesteld, kan het tuchtcollege in hoger beroep niet volgen. B heeft als belanghebbende een rechtens relevant belang bij zijn klacht. Voor het aannemen van misbruik van tuchtrecht is door A onvoldoende gesteld. Het tuchtcollege in beroep acht B ontvankelijk in zijn klacht.

Op grond van de tussen partijen vaststaande feiten, die het tuchtcollege eveneens onderschrijft, heeft A geen betrokkenheid gehad bij de werkzaamheden van een medewerker van [kantoor] in het kader van het planschadeadvies, zijnde een professionele taxatiedienst.

Artikel 8 van het RGB bepaalt onder 8.1: “De Register-Taxateur onthoudt zich van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van Taxateur in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van Taxateur. Daartoe behoort in ieder geval dat hij zich te allen tijde houdt aan de voor hem geldende wet- en regelgeving.”

Vervolgens bepaalt 8.2 dat een Register-Taxateur die vermoedt dat zijn werkgever, zijn opdrachtgever, of degene die onder zijn verantwoordelijkheid valt, de geldende wet- en regelgeving en Taxatiestandaarden niet naleeft, een redelijkerwijs te nemen maatregel dient te treffen.

Het tuchtcollege dient in beroep te beoordelen of A in strijd met de RGB heeft gehandeld door niet op te treden tegen het volgens klager misleiden van consumenten en opdrachtgevers door het gebruikmaken door [kantoor] van logo en naam van NRVT, waarmee [kantoor] de indruk zou wekken dat volgens NRVT normen wordt gewerkt.

De klacht richt zich op het handelen of nalaten van Register-Taxateur A als bestuurder. Hierop heeft artikel 8.2 RGB betrekking. Allereerst dient daarom getoetst te worden of sprake is van niet-naleving van geldende wet- en regelgeving en Taxatiestandaarden.

In dit specifieke geval spitst dit zich toe op de vraag of sprake is van het niet naleven van wet- en regelgeving bij gebruik van het NRVT-logo.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege in hoger beroep blijkt uit de reglementen van NRVT echter niet dat het NRVT-logo door een onderneming alleen op de website gevoerd mag worden indien alle bij taxatiewerkzaamheden betrokken medewerkers geregistreerd zijn als Register-Taxateur. Zoals A terecht heeft gesteld blijkt dit evenmin uit het Huisstijlhandboek van NRVT.

Voorts wijst het tuchtcollege in hoger beroep er nogmaals op dat het logo van NRVT niet op het planschadeadvies voorkwam, evenmin vermeld was in de opdrachtbevestiging en de opsteller hiervan – terecht – niet de titel register taxateur voerde. Hier is dan ook geen sprake geweest van het onterecht de indruk wekken dat het planschadeadvies zou worden c.q. was opgesteld door een Register-Taxateur.

Het tuchtcollege concludeert dat [kantoor] op dit punt de geldende wet- en regelgeving niet heeft geschonden, zodat A niet verweten kan worden geen maatregelen getroffen te hebben. Van schending van artikel 8 RGB is derhalve geen sprake.

Gezien het voorgaande oordeelt het tuchtcollege in hoger beroep dat de klacht van B alsnog ongegrond dient te worden verklaard.

Het hoger beroep is daarmee gegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg;

VERKLAART de klacht in eerste aanleg alsnog ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 5 maart 2024 door het Tuchtcollege NRVT.