

Dossiernummer: 23532HB

Datum: 19 februari 2024

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. RT,

register taxateur te ,

klager in hoger beroep,

tegen

B.,

wonende te ,

verweerder in hoger beroep

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het dossier van de procedure in eerste aanleg;
- het verslag van de zitting van 15 september 2023;
- de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg van 12 oktober 2023;
- het hoger beroepschrift van 21 november 2023;
- de reactie op het beroepschrift van 20 december 2023;
- de nagekomen stukken, repliek van 22 januari 2024;
- de pleitnotities van de gemachtigde van klager in hoger beroep van 2 februari 2024;
- de pleitnotities van de gemachtigde van verweerder in hoger beroep van 2 februari 2024;
- de notitie van klager in hoger beroep van 2 februari 2024.

Tijdens de hoorzitting van 2 februari jl. heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in hoger beroep, alsmede C. (gemachtigde);
- D. (gemachtigde).

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

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg van 12 oktober 2023 onder nummer 23532, waarbij de klacht van klager in eerste aanleg tegen toen verweerder, nu klager in hoger beroep gegrond is verklaard.

Klager in hoger beroep heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld op 21 november 2023.

3. Het hoger beroep

Door klager in hoger beroep worden de volgende, als grieven aangeduide gronden aangevoerd voor vernietiging van de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg:

- I. *strijd met artikel 6 EVRM*; geen eerlijk proces, schending nemo tenetur beginsel en praesumptio innocentiae beginsel; gegrondverklaring buiten de klacht om, geen cautie gegeven terwijl ook een boete is opgelegd, en de beslissing is onvoldoende onderbouwd. Indien artikel 6 EVRM niet direct van toepassing is dan is deze van toepassing via de 'brugfunctie'. In de onderhavige situatie dienen strenge eisen te worden gesteld aan de motivering en de bewoordingen van de beslissingen c.q. het oordeel van het tuchtcollege. Onduidelijk is waarom klager in hoger beroep geen inzicht zou hebben getoond;
- II. *taxatierapport (PTD) vs Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden (SOW)*. De werkzaamheden zijn schriftelijk overeengekomen, het doel en de aard van de werkzaamheden worden beschreven in de opdracht en er wordt duidelijk in de opdracht vermeld dat geen sprake is van een PTD. Klager in hoger beroep heeft aan alle voorwaarden voldaan. Daarnaast is de rapportage niet openbaar, maar voor intern gebruik nu deze slechts relevant is tussen de erven en de mevrouw E., die mede in opdracht van verweerder in hoger beroep is benoemd. Het gebruik van de term taxatie is niet aan klager in hoger beroep te wijten, omdat ook de adviseur van verweerder in hoger beroep de term gebruikt. Ten slotte is er geen sprake van (financieel) nadeel van verweerder in hoger beroep omdat deze het voorstel van mevrouw E. heeft geaccepteerd;
- III. *het tuchtcollege verklaart de klacht ten onrechte gegrond*; Klachtonderdeel 1 is ongegrond omdat klager in hoger beroep een waardebeoordeling zonder taxatierapport mag opstellen. Klachtonderdeel 2 is ongegrond omdat klager in hoger beroep zich niet onder valse voorwendselen toegang tot het appartement heeft verschaft. Klachtonderdeel 3 en 4 zijn ongegrond omdat vanaf het begin duidelijk was dat klager in hoger beroep in Made was gevestigd. Klachtonderdeel 5 is ongegrond omdat louter uit het feit dat klager in hoger beroep haar opdrachtgeefster kent uit de paardensport, niet kan worden geconcludeerd dat zij partijdig is.

Subsidiair meent klager in hoger beroep dat het tuchtcollege te zwaar heeft gestraft. Ten eerste omdat het tuchtcollege een punitieve maatregel (boete) heeft opgelegd zonder de cautie te geven. Dit verzuim kan niet worden hersteld. Ten tweede omdat klager in hoger beroep hooguit kan worden verweten zelf de term taxatie te hebben gebruikt terwijl het om een SOW ging. Hoogstens kan klager in hoger beroep hier lering uit trekken dat zij zorgvuldiger moet communiceren; dat zij dit al heeft gedaan blijkt uit het verslag van de zitting in eerste aanleg.

Ten overvloede merkt klager in hoger beroep op het gevoel te hebben dat alle boosheid en frustratie, die verweerder in hoger beroep heeft over de afhandeling van de nalatenschap, op haar getransponeerd worden. Deze tuchtprocedure dient echter los te worden gezien van het erfrechtelijke geschil. Klager in hoger beroep heeft op geen enkele wijze bemoeienis gehad met de benoeming van mevrouw E. als gezamenlijk deskundige van de erfgenamen ten behoeve van het opstellen van de boedelbeschrijving. Het kort geding bij de voorzieningenrechter heeft pas plaatsgevonden nadat klager in hoger beroep haar schriftelijke reactie/contra-expertise naar aanleiding van het taxatierapport had uitgebracht aan haar opdrachtgeefster. Nu mevrouw E. is aangewezen door de erven gezamenlijk heeft deze reactie slechts interne werking gehad.

Desondanks erkent klager in hoger beroep dat er in het proces door haar fouten zijn gemaakt. Zij heeft nooit het voornemen gehad een taxatierapport op te stellen maar heeft dit niet duidelijk kunnen overbrengen op verweerder in hoger beroep. Ook erkent klager in hoger beroep dat de schriftelijke reactie/contra-expertise, wanneer dit wordt gezien als een PTD, niet voldoet aan de eisen van een PTD.

Klager in hoger beroep zal een dergelijke opdracht in de toekomst niet meer op dezelfde wijze oppakken en zij heeft geleerd van het gebeurde. De door het tuchtcollege in eerste aanleg opgelegde maatregel heeft vergaande gevolgen voor haar huidige werkzaamheden en carrière. Klager in hoger beroep verzoekt het tuchtcollege rekening te houden met het bovenstaande bij het vaststellen van de eventueel op te leggen maatregel.

4. Het verweer in hoger beroep

In zijn algemeenheid merkt verweerder in hoger beroep op te constateren dat het beroepschrift geen andere kijk op de zaak werpt. Het beroep beperkt zich tot het manipuleren van de context, onvrede over de gang van zaken tijdens de tuchtzitting en over de uitspraak, en tot het herhalen van het eerdere verweer. Aanvullend wenst verweerder in hoger beroep nog op een aantal in het beroepschrift genoemde zaken in te gaan:

1. *onjuist is dat klager in hoger beroep geen verwijt treft*; mevrouw E. is in het proces wel degelijk een derde, in de schriftelijke reactie/contra-expertise wordt niet vermeld dat het geen PTD betreft. De inbreng van de SOW in de boedelbepaling heeft precies dat gevolg gehad wat de NRVT bepalingen willen voorkomen. Klager in hoger beroep heeft niets gedaan om te voorkomen dat haar waardebepaling werd gebruikt in de boedelbeschrijving. Verweerder in hoger beroep is er op geen enkel moment over geïnformeerd dat klager in hoger beroep een SOW ging opmaken. Kern van de klacht is dat klager in hoger beroep daarover niet transparant is geweest;
2. *het tuchtcollege oordeelt terecht dat klager in hoger beroep geen inzicht heeft getoond*; klager in hoger beroep heeft de schijn van partijdigheid gewekt door ook niet transparant te zijn over de vriendschappelijke relatie met opdrachtgeefster. Zo heeft de man van opdrachtgeefster aangekondigd klager in hoger beroep te vergezellen wat verweerder als intimiderend heeft ervaren. Klager in hoger beroep gaat hier niet op in, iedere vorm van zelfreflectie ontbreekt;
3. *wat de procedure betreft*; klager in hoger beroep is onderworpen aan Doorlopend Toezicht en dient als professioneel taxateur verantwoording af te leggen over haar handelen aan het tuchtcollege. Het handavingsbeleid van NRVT is helder en publiek beschikbaar, klager in hoger beroep had de op te leggen maatregelen kunnen kennen. Klager in hoger beroep heeft de gelegenheid gekregen tijdens de zitting zich nader te verklaren, zij blijft echter bij haar standpunt dat zij niets fout heeft gedaan;
4. *onjuist is dat de acceptatie van de boedelbeschrijving kan worden gezien als bewijs dat verweerder in hoger beroep niet is benadeeld*; de acceptatie is echter binnen een veel bredere context tot stand gekomen dan vanuit het waardeoordeel van klager in hoger beroep en is met name gelegen in de voortgang van de nalatenschapsafhandeling;
5. *onjuist is dat verweerder in hoger beroep integer is behandeld en niet is benadeeld*; klager in hoger beroep heeft gedurende het hele traject relevante informatie achtergehouden en daarmee gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie.

De hele gang van zaken heeft naast een materiële ook een emotionele impact op verweerder gehad waarvan zij tot op de dag vandaag de gevolgen ondervindt. Klager in hoger beroep kan hier niet volledig voor verantwoordelijk worden gehouden, maar zij lijkt de impact van haar handelen niet in te zien nu zij zich vooral druk lijkt te maken over haar positie en carrière.

Ten slotte is, na de behandeling in eerste aanleg, ook nog gebleken dat sprake was van een collegiale relatie tussen klager in hoger beroep en mevrouw E.. Ook hier is klager in hoger beroep niet transparant over geweest.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2023.

6. De beoordeling in hoger beroep

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat klager in hoger beroep binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak is voorgeschreven, zodat klager in hoger beroep ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Klachtonderdeel 2 is in eerste aanleg ongegrond is verklaard en hiertegen is geen beroep aangetekend. Dit klachtonderdeel speelt in hoger beroep verder geen rol meer.

Het tuchtcollege is op grond van artikel 24 van het Reglement Tuchtrechtspraak gehouden zich naar de regels van een goede procesorde en een eerlijk proces te gedragen, het zogenaamde 'fair trial' - beginsel. De tuchtrechtelijke procedure NRVT kent twee instanties bij een onafhankelijk college. In beide instanties is klager in hoger beroep, evenals verweerder in hoger beroep in de gelegenheid gesteld zowel schriftelijk als mondeling op de zitting hun standpunten over de ingediende klacht naar voren te brengen (hoor en wederhoor). Beide partijen hebben zich hierbij van juridische bijstand voorzien. Beide procedures hebben niet onredelijk lang geduurd en er is telkens binnen een redelijke termijn uitspraak gedaan. Daarmee is er naar het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep voldaan aan de eisen van een eerlijk proces of 'fair trial' als bedoeld in artikel 6 EVRM én genoemd in artikel 24 van het Reglement Tuchtrechtspraak. De in het strafrecht geldende beginselen van nemo tenetur en praesumptio innocentiae zijn hier niet van toepassing, evenmin als de cautie omdat de tuchtrechtelijke procedure niet op een lijn is te stellen met de strafrechtelijke procedure. De tuchtrechtelijke procedure is bedoeld om bij te dragen aan de naleving van de gedrags- en beroepsregels, zoals neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT en zo de kwaliteit van de beroepsuitoefening te bewaken. Ook is het tuchtcollege in hoger beroep niet gebleken dat het tuchtcollege in eerste aanleg buiten de omvang van de klacht is getreden door de feiten die aan de klacht ten grondslag zijn gelegd nader te duiden.

Het betoog van klager in hoger beroep dat geen eerlijk proces zou hebben plaatsgevonden wordt dan ook verworpen.

Zoals ook door het tuchtcollege in eerste aanleg is overwogen dient een register taxateur bij het verrichten van taxatiewerkzaamheden vooraf te bepalen of de werkzaamheden al dan niet een Professionele Taxatiedienst (PTD) betreffen. Is dat niet het geval dan kan sprake zijn van Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden' (SOW).

Dat laatste kan aan de orde zijn als de taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden worden uitgevoerd en als aan de hierin opgenomen getaxeerde waarden in het economisch en maatschappelijk verkeer géén vertrouwen wordt ontleend. Is wel sprake van taxatiewerkzaamheden die bedoelde derdenwerking hebben, dan is al snel sprake van een PTD.

In de reglementen van NRVT is vastgelegd dat in het geval van een SOW niet alleen in de opdracht expliciet dient te worden vastgelegd dat géén sprake is van een PTD, ook in de rapportage moet expliciet tot uiting komen dat het niet gaat om een PTD en dat de verspreiding van de rapportage beperkt blijft tot de opdrachtgever dan wel tot een kleine nader gespecificeerde kring van personen.

In de toelichting bij het Reglement Definities, waarin de SOW in artikel 3 is gedefinieerd, staat daarom dat de register taxateur de aard van de overeengekomen werkzaamheden in zijn rapportage vastlegt, en voorts dat het geen PTD betreft en de verspreiding van de rapportage is beperkt tot de personen die daartoe nadrukkelijk zijn geautoriseerd. Dit om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijk en economische verkeer een ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de opdracht wordt gerechtvaardigd.

In dit geval is alleen in de opdrachtbevestiging tussen klager in hoger beroep en haar opdrachtgever vastgelegd dat sprake was van een taxatie bestemd voor interne doeleinden. Deze opdrachtvoorwaarden zijn niet bekendgemaakt aan verweerder in hoger beroep of haar gemachtigde(n). In de schriftelijke reactie/contraexpertise van klager in hoger beroep van 24 april 2023 is niets vastgelegd over de aard van de door verweerder uit te voeren werkzaamheden. De term 'specifiek overeengekomen werkzaamheden' komt hierin niet voor. Evenmin is iets opgenomen over de verspreiding van het stuk.

Omdat sprake is van een rapportage met een waardebeoordeling waarvan de verspreiding niet is beperkt, is op basis van de reglementen daarom geen sprake van een SOW. Klager in hoger beroep heeft weliswaar gesteld dat het niet de bedoeling was om een PTD op te stellen maar de totale verwarring die over de status van de rapportage is ontstaan, heeft klager in hoger beroep volledig aan zichzelf te wijten. Door haar intransparante handelwijze heeft klager in hoger beroep het risico geschapen dat haar rapportage door derden is en wordt beschouwd als een PTD. Het tuchtcollege in hoger beroep stelt vast dat hoe ook de rapportage wordt getypeerd, klager in hoger beroep de op grond van artikel 2 Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT geldende en in artikel 5 van dit reglement omschreven fundamentele beginselen niet in acht heeft genomen.

Het tuchtcollege in hoger beroep stelt vast dat klager in hoger beroep in de rapportage tot een andere marktwaarde komt dan zoals opgenomen in het eerder – in opdracht van verweerder in hoger beroep – uitgebrachte taxatierapport. Het was aan klager in hoger beroep als register taxateur ervoor zorg te dragen dat op geen enkele wijze onduidelijkheid zou kunnen ontstaan over het doel en de reikwijdte van de door haar uit te voeren taxatiewerkzaamheden. Dat is hier onvoldoende gebeurd.

Wat de derdenwerking betreft wijst het tuchtcollege erop dat het er niet alleen om gaat of de rapportage bij derden bekend is geworden, maar ook of de kans bestaat dat een dergelijke rapportage bij derden bekend wordt. In dit geval heeft klager in hoger beroep verklaard dat zij wist dat haar rapportage zou worden gebruikt in het erfrechtelijke geschil tussen haar opdrachtgeefster en verweerder in hoger beroep, zodat vooraf een duidelijke indicatie was dat sprake zou (kunnen) zijn van derdenwerking en niet van uitsluitend intern gebruik.

Klager in hoger beroep heeft een waardeoordeel gegeven over een appartement dat ruim buiten haar werkgebied lag. Het betrof voorts een object dat niet tot haar expertise behoort als register taxateur uit de Kamer LAV. Door klager in hoger beroep is niet voldoende toegelicht op grond waarvan zij wel over de voor deze taxatie vereiste deskundigheid zou beschikken.

Klager in hoger beroep had er beter aan gedaan dit, nadat zij door haar opdrachtgever was benaderd, duidelijk te maken en haar opdrachtgever te adviseren een tegentaxatierapport te laten opstellen door een collega die wel over de juiste expertise beschikte.

Niet weersproken is dat klager in hoger beroep en haar opdrachtgever elkaar privé kenden. Klager in hoger beroep heeft door deze onduidelijkheid over haar relatie tot de opdrachtgever alsmede over het doel van haar opdracht, niet transparant gehandeld, terwijl zij kon voorzien dat haar handelen het bestaande geschil tussen de erfgenamen kon beïnvloeden.

In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat de rapportage inderdaad aan anderen bekend is geworden. Dat betreft niet alleen verweerder in hoger beroep. Uit de brief van E. van 6 september 2023, die in het klachtdossier is opgenomen, blijkt dat ook zij bij het uitvoeren van haar werkzaamheden deels gebruik heeft gemaakt van de rapportage van klager in hoger beroep. Zij noemt immers zowel de marktwaarde uit het eerder uitgebrachte taxatierapport van € 530.000 als de marktwaarde die klager in hoger beroep aannemelijk acht, te weten € 558.000. Zij stelt vervolgens voor om beide bedragen te middelen tot €

544.000. De gedragingen van klager in hoger beroep hebben hiermee dan ook direct financiële gevolgen gehad voor verweerder in hoger beroep.

Voorts blijkt dat E., die door de rechtbank in het proces-verbaal van 3 mei 2023 is “aangewezen” om te komen tot een boedelbeschrijving/boedelverdeling, beide rapportages als gelijkwaardig heeft gezien, terwijl daarvan geen sprake was. Klager in hoger beroep had ervoor moeten zorgen dat haar rapportage alleen als intern stuk door haar opdrachtgever zou worden gebruikt om zo ook te voorkomen dat haar rapportage bekend werd aan E. Zij had in haar rapportage ook moeten opnemen waaruit haar – beperkte - expertise omtrent woningen in de regio bestond. Dat daar in dit geval sprake van is, blijkt uit het voorgaande.

Gezien het voorgaande heeft het tuchtcollege in eerste aanleg de klachtonderdelen 1, 3, 4 en 5 terecht gegrond geacht.

Met haar handelen heeft klager in hoger beroep in strijd gehandeld met de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid, zorgvuldigheid, transparantie en integriteit. Juist in een situatie waarin sprake is van een boedelverdeling met tegengestelde belangen, waarbij al een taxatierapport was opgemaakt waar over dit rapport een geschil bestond tussen de belanghebbenden, had klager in hoger beroep extra zorgvuldig en voorzichtig moeten handelen.

Het tuchtcollege in hoger beroep acht de schending door klager in hoger beroep van genoemde fundamentele beginselen zo ernstig dat in beginsel het opleggen van een voorwaardelijke schorsing is gerechtvaardigd. Daarbij is in aanmerking genomen dat klager in hoger beroep nog niet voldoende doordrongen lijkt te zijn van het verwijtbare karakter van haar handelen dat beschadigend is voor het vertrouwen dat in de beroepsgroep moet kunnen worden gesteld. De (financiële) impact van dat handelen is in dit specifieke geval gering geweest, maar had mogelijk veel groter kunnen zijn. Gezien echter de specifieke omstandigheden, waaronder de gevolgen voor de positie en carrière van klager in hoger beroep, en de positieve indruk die het tuchtcollege in hoger beroep heeft gekregen over haar voornemen herhaling te voorkomen, oordeelt het tuchtcollege in hoger beroep dat in dit geval met een berisping kan worden volstaan. Anders dan het tuchtcollege in eerste aanleg ziet het tuchtcollege in hoger beroep geen aanleiding ook nog een boete op te leggen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg voor zover daarbij een voorwaardelijke schorsing en een boete is opgelegd

en in zoverre opnieuw rechtdoende:

legt de maatregel van BERISPING op;

VERWERPT het beroep voor het overige.

Deze uitspraak is gedaan op 19 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.