

NRVT Tuchtrect: de eerste oogst is binnen!

03-07-2017 12:01



De eerste tien tuchtrechtsuitspraken van NRVT Tucht tegen taxateurs zijn inmiddels gepubliceerd. Het is nog een klein aantal maar volgens Onno Tacoma, advocaat bij Weebers Vastgoed-Advocaten, vallen er toch een aantal opmerkelijke zaken op.

Onderdeel van het enkele jaren geleden opgerichte Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is het tuchtrect. Dit tuchtrect is ondergebracht bij een onafhankelijke stichting de Stichting Tuchtrectspraak (NRVT Tucht) en kent een eigen bestuur, statuten en reglementen. De procesgang van de tuchtrectspraak is vastgelegd in het Reglement Tuchtrectspraak NRVT[zie voetnoot 1 onderaan].

Inmiddels zijn de eerste 10 tuchtrechtsuitspraken gepubliceerd[2]. Te vroeg voor een uitgebreide jurisprudentie analyse omdat er ten aanzien van bepaalde onderwerpen logischerwijze nog geen sprake kan zijn van een bestendige lijn van uitspraken. Toch zijn er twee onderwerpen die al wel opvallen omdat zij in alle 10 de uitspraken meer of minder prominent aan de orde komen. In de eerste plaats is dat de omvang van de kring van klagers (volgens het reglement belanghebbende(n)) en een potentiële discussie over meerdere tuchtrectelijke instellingen die over hetzelfde geschil oordelen. Een verschijnsel dat forumshopping in de hand lijkt te kunnen werken.

Bevoegdheid tuchtcollege en ontvankelijkheid klager

Om zichzelf als Tuchtcollege bevoegd te achten dient er aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan. Er dient sprake te zijn van een geregistreerd taxateur. Onder het register wordt door het NRVT verstaan: "het openbare register zoals gehouden door het NRVT waarin natuurlijke personen die professionele taxatiediensten

uitvoeren worden ingeschreven”.

Verder dient er (in beginsel) sprake te zijn van een professionele taxatiedienst. Daaronder verstaat het NRVT: “het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen kan worden ontleend”. Wanneer aan beide voorwaarden is voldaan is het Tuchtcollege zeker bevoegd[3]. Ook een schending van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels, dan met name het artikel ter zake de fundamentele beginselen, zal grond voor ontvankelijkheid van een klager kunnen zijn. In het bijzonder zal dat gelden voor het NRVT zelf.

Deze laatste figuur (NRVT als belanghebbende) wordt vaker bij het tuchtrecht voor beroepsgroepen gezien. Binnen de advocatuur is bijvoorbeeld de Deken, naast zijn of haar wettelijke bevoegdheden als toezichthouder, op grond van de toepasselijke (gedrags-) regelgeving altijd gerechtigd en daarmee ontvankelijk om bij de Raad van Discipline een zogenaamd Dekenbezwaar tegen een advocaat in te dienen. Het is in het kader van toezicht dan ook niet vreemd dat het NRVT als toezichthouder ambtshalve bevoegd is tuchtzaken bij het Tuchtcollege aanhangig te maken[4].

Definitie belanghebbende

Een klacht tegen een taxateur kan voorts worden ingediend door een klager indien en voor zover deze belanghebbende is. Daaronder wordt door het NRVT verstaan: “degene die een belang heeft bij het handelen of nalaten van de beklagde [taxateur; toevoeging auteur] waartegen de klacht is gericht”. Wat daarbij opvalt is dat van de 10 onderzochte klachten er 2 door het NRVT zijn ingediend, 2 door opdrachtgevers van de taxateur en 6 door klagers die geen contractuele relatie hadden met de taxateur maar waarvan de het Tuchtcollege wel van mening was dat zij een gerechtvaardigd belang hadden en daarmee ontvankelijk waren.

De definitie van belanghebbende in het reglement tuchtrechtspraak NRVT blijkt, zoals gezegd, erg ruim en bevat bijvoorbeeld niet de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een professionele taxatiedienst en of een contractuele relatie tussen de klager en de taxateur. Dat is bijzonder want in de contractuele relatie (taxatieopdracht) wordt immers tussen partijen pas het tuchtrecht van toepassing verklaard.

Het ontbreken van die voorwaarden maakt het dus betrekkelijk eenvoudig voor derden om over de taxateur te klagen en daarin bij het Tuchtcollege ontvankelijk te zijn. Vanuit het perspectief van het NRVT en haar doelstellingen is dat echter wel te begrijpen. Zij heeft immers de functie van kwaliteitsborg voor de taxatiebranche. Daarin zal zij zoveel mogelijk klagers de gelegenheid willen geven hun klachten te uiten ook al leidt dat niet direct tot een tuchtrechtelijke veroordeling van de taxateur. Het voorkomt vermoedelijke de nodige civielrechtelijke procedures.

Banken

Met betrekking tot een derde belanghebbende bij een professionele taxatiedienst zal het eerst gedacht worden aan de banken die gebruik hebben gemaakt van het taxatierapport dat in opdracht van de klant ten behoeve van de financiering is gemaakt. Een dergelijke partij zal naar verwachting door het Tuchtcollege zonder meer ontvankelijk worden verklaard. De Hoge Raad heeft echter en aanzien van de kring van belanghebbenden bij een taxatie onlangs wel een grens getrokken.

Zij[5] beperkte de aansprakelijkheid van de taxateur jegens de financier van de opdrachtgever van de taxatie. In die uitspraak volgde zij het advies van de Advocaat Generaal dat de contractuele exonatieclausule[6] die in het taxatierapport was opgenomen werking had naar de financier die uiteindelijk van de taxatie gebruik had gemaakt. De betreffende financiële instelling had niet geborgd dat de zorgplicht van de taxateur ook jegens haar gold. Opvallend in die uitspraak is dat de betreffende taxateur, die ten aanzien van de in rechte

gevorderde schadevergoeding vrijuit ging, tuchtrechtelijk in twee instanties een verschrikkelijke veeg uit de pan had gekregen.

Restrictie

Vanuit de taakstelling van het NRTV is het niet waarschijnlijk dat zij een gelijksoortige restrictie als de Hoge Raad heeft gesteld zal gaan hanteren. Zij zou zich dan teveel beperken in haar taakveld. Dat roept wel de vraag op hoe lang de taxateur door een derde, niet opdrachtgever, nog tuchtrechtelijk kan worden aangesproken op een uitgebrachte taxatie? Daarnaast is het klachtgeld (€ 125) ook geen drempel die klagers af zal schrikken. Om de rem er enigszins op te zetten zonder afbreuk te doen aan de brede toegankelijkheid zou het te overwegen zijn om het reglement op twee punten aan te passen. Het klachtgeld zou verhoogd moeten worden van € 125 naar bijvoorbeeld € 500 voor particulieren en € 1.000 voor bedrijven. Met dergelijke bedragen valt te verwachten dat er toch even nagedacht wordt voordat er wordt geklaagd. Ten aanzien van de ontvankelijkheid zou er voorts een vervaltermijn van 1 jaar geïntroduceerd kunnen worden. Na een jaar heeft de taxatie immers al veel van zijn waarde verloren. Mocht een derde benadeeld zijn door een taxateur dan zal hij daar toch wel binnen een jaar achter gekomen zijn.

Forumshopping

In een aantal uitspraken^[7] is door de beklagde jegens het Tucht college het verweer gevoerd dat er jegens hem/haar al een procedure over hetzelfde onderwerp aanhangig is bij een vergelijkbaar tuchtcollege als van bijvoorbeeld de NVM of het TMN^[8]. Het Tucht college pareert dit verweer steeds met de stelling: Klager is aangesloten bij meerdere organisaties, zodat klager bij al die organisaties kan worden aangesproken. Op zich valt daar op het eerste gezicht weinig tegen in te brengen. Toch wil ik daarbij twee kanttekeningen maken.

In de eerste plaats is het voor de taxateurs in Nederland noodzaak om, wil men taxaties kunnen blijven uitvoeren, ingeschreven te zijn bij het NRVT. Het NRVT heeft momenteel naar schatting een bereik van 95% van de taxateurs in Nederland. Taxateurs hebben dus niet de keuze om zich te beperken tot één organisatie door wie zij tuchtrechtelijk kunnen worden aangesproken.

Ten tweede volgt uit de stellingname van het Tuchtcollege dat de mogelijkheid bestaat dat de taxateur door meerdere tucht instanties voor hetzelfde wordt bestraft of zelfs door de ene organisatie niet en de andere wel ten aanzien van dezelfde kwestie. Op zijn zachts gezegd een zeer ongelukkige situatie. In het strafrecht wordt dit voorkomen via het ne bis in idem^[9] beginsel.

Dat beginsel zegt dat je ten aanzien van hetzelfde delict niet twee maal (door verschillende instanties) kunt worden veroordeeld. Voor de goede orde. Deze situatie verschilt van de situatie waarin er na een tuchtrechtelijke veroordeling van een taxateur een civiele procedure wordt gestart die als onderwerp schadevergoeding heeft. Er is dan sprake van een ander onderwerp.

In de praktijk wordt door klagers het tuchtrecht veelvuldig gebruikt om het bewijs te organiseren dat noodzakelijk is binnen een civiele schadevergoedingsprocedure. De klager tracht dan te bewerkstelligen dat het tuchtcollege vaststelt dat de taxateur niet heeft gehandeld in overeenstemming met de norm van een redelijk handelend en bekwaam opdrachtnemer.

Daarmee is in beginsel een deel van het bewijs geleverd. Wanneer er over dezelfde kwestie aangeklopt kan worden bij meerdere tuchtcolleges zal de klager niet op een paard willen wedden en de kwestie bij meerdere colleges voorleggen. Vervolgens zal hij de meest welgevallige uitspraak inzetten voor de onderbouwing van zijn stellingen in de civiele procedure. De opstelling van het Tuchtcollege ten aanzien van dit punt zet de deur open voor forumshopping door klagers.

Een betrekkelijke eenvoudige oplossing ter voorkoming van forumshopping zou kunnen zijn wanneer er in het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT wordt opgenomen dat het Tuchtcollege afziet van de behandeling van een zaak wanneer een benoemd[10] ander tuchtcollege daarin al (onherroepelijk) uitspraak heeft gedaan tenzij..... Dat laatste geeft dan altijd ruimte om de zaak toch te behandelen wanneer het belang van het NRVT daarmee gediend zou zijn.

Conclusie

Het NRVT heeft recent aangegeven een herziening van haar reglementen in voorbereiding te hebben. Zij heeft daartoe onder meer Prof. Berkhout[11] uitgenodigd haar te adviseren. Dat advies ziet echter, overigens conform de opdracht, alleen op de Algemene Gedrags- en Beroepsregels in hun verhouding tot de Reglementen voor bijvoorbeeld Bedrijfsmatig Vastgoed. Dat is jammer.

Het zou aan te bevelen zijn als de herziening ook het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT zou omvatten en dan onder meer ten aanzien van de hiervoor geschetste kwesties. Er zou gezocht kunnen worden naar wat meer evenwicht tussen de klagers en de taxateur door het klachtgeld te verhogen en een vervaltermijn te introduceren. Voorts hoe wenselijk is het dat er aan forumshopping kan worden gedaan om een voor klager welgevallige tuchtrechtelijke uitspraak te verkrijgen. Zou er geen erkenning moeten zijn van bepaalde tuchtrechtelijke uitspraken door het Tuchtcollege van het NRVT?

Mr. Onno G. Tacoma MRE MRICS is als advocaat en partner verbonden aan Weebers Vastgoed-Advocaten N.V. en is gespecialiseerd in de rechtsgebieden koop, huur en de aansprakelijkheid van taxateurs. Onno is ruim 20 jaar zelf werkzaam geweest als taxateur.

Bezoektip: [Business Meeting Aansprakelijkheid van Taxateurs](#) op 5 juli aantaande en [Business Meeting: : heruitvinding van het vak van makelaar en taxateur?](#) op 3 oktober.

=====

Alle voetnoten in het artikel:

[1] www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht.nl.

[2] Datum sluiten artikel 26 juni 2017.

[3] Wanneer er geen sprake is van een professionele taxatiedienst kan de klager niet ontvankelijk worden verklaard. Zie in dat verband uitspraak 20171116.

[4] Als voorbeeld kan hier gelden de uitspraak 20160201 d.d. 20 februari 2017.

[5] [ECLI:NL:2016:2044](#) samen met [ECLI:NL:PHR:2016:535](#).

[6] De clause die zegt dat de aansprakelijkheid ten aanzien van de uitvoering van het taxatierapport alleen geldt ten aanzien van de opdrachtgever en het doel waartoe het rapport is opgemaakt en dat derden niet zonder toestemming van de taxateur gebruik mogen maken van het rapport.

[7] Het gaat hier om de uitspraken 20160201 en 20161212.

[8] TMN is het Tuchtcollege Makelaardij Nederland, de tuchtrechtelijke instantie die het tuchtrecht verzorgt voor de VBNO Makelaars.

[9] Dit beginsel ligt ten grondslag aan artikel 68 Sr dat een uitvloeisel is van algemene aard ter voorkoming van dubbele punitieve sancties ten aanzien van dezelfde aangelegenheid.

[10] Door een lijst van benoemd tuchtcolleges op te stellen kan het NRVT zich ervan vergewissen dat er tuchtrechtspraak van voldoende kwaliteit heeft plaatsgevonden.

[11] Contourenschets NRVT-reglement voor de Nederlandse professionele Register-Taxateur d.d. 9 juni 2017.