

Dossiernummer: 20180517 HB

Datum: 12 april 2019

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

appellant,

tegen:

B RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

geïntimeerde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het hoger beroepschrift van 18 oktober 2018;
- het verweerschrift van 19 november 2018;
- de stukken van de eerste aanleg.

Tijdens de hoorzitting van 5 maart 2019 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege in hoger beroep en de daaraan toegevoegde notulist, appellant en geïntimeerde in persoon aanwezig.

2. De feiten, de klacht en het verweer in eerste aanleg.

De echtelijke woning van appellant is in 2014 door taxateur C getaxeerd met waardepeildatum juli 2012. Appellant kon zich niet vinden in de daarin geschatte marktwaarde. Appellant heeft bij de Raad van Toezicht van NVM een klacht ingediend tegen de heer Borger. Deze klacht is in december 2014 gegrond verklaard wegens het onvoldoende zorgvuldig opmaken van diens taxatie. Hierop heeft appellant het kantoor van taxateurs C en D aansprakelijk gesteld voor geleden schade.

In de daarop volgende procedure heeft de rechtbank Zeeland - West-Brabant geïntimeerde in januari 2017 benoemd om de diverse taxaties te bestuderen en hierover een aantal vragen te beantwoorden.

Geïntimeerde heeft op 15 augustus 2017 zijn deskundigenbericht uitgebracht aan voornoemde rechtbank.

Appellant heeft in september 2017 een klacht tegen geïntimeerde ingediend bij de Rentmeesterskamer. De Rentmeesterskamer heeft de klacht van appellant op 23 maart 2018 ongegrond verklaard.

Op 14 mei 2018 heeft appellant een klacht ingediend bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Hierbij heeft hij aangevoerd dat:

- hij grote twijfels heeft over de betrouwbaarheid van het deskundigenrapport. Met name miste appellant onderbouwing van de waardering van het achterstallig onderhoud;
- geïntimeerde de vragen van de rechtbank niet zuiver heeft beantwoord;
- hij twijfelt aan de vakbekwaamheid van geïntimeerde, nu deze niet ingeschreven staat in de Kamer Wonen van het NRVT en niet zou hebben voldaan aan de PE-verplichtingen bij VastgoedCert.

Verder legde appellant in zijn klacht een aantal vragen aan het NRVT voor, met name ten aanzien van het niet voldoen aan PE-verplichtingen en het specialisme Wonen.

Geïntimeerde heeft verweer gevoerd. Hierbij heeft hij verklaard dat hij sinds 1977 is opgetreden als makelaar-taxateur en regelmatig de rechtbank dienaangaande heeft geadviseerd. De laatste jaren heeft hij zich toegelegd op Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV). Hij heeft in de loop van vele jaren voldoende kennis en kunde opgebouwd ook als het gaat om taxatie van woningen. Bij de start van het NRVT in 2016, heeft appellant zich ingeschreven in de Kamer LAV.

Geïntimeerde heeft in zijn verweerschrift ook de door appellant gestelde vragen beantwoord.

3. De uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft appellant ontvankelijk verklaard in zijn klacht en zich bevoegd verklaard van deze klacht kennis te nemen.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft zich verder aangesloten bij de overwegingen van de Rentmeesterskamer. Het college heeft vastgesteld dat een verder inhoudelijke behandeling van de klacht niet zal leiden tot nieuwe inzichten en slechts een herhaling van zetten in de eerder door appellant aangespannen procedures zal opleveren. De klacht is daarom in eerste aanleg kennelijk ongegrond verklaard.

4. Het hoger beroep

Appellant stelt dat geïntimeerde ten onrechte op zijn website had laten staan dat hij gecertificeerd was en dat hij hiermee de schijn heeft gewekt dat hij nog steeds was ingeschreven bij VastgoedCert. Hij is weliswaar overgestapt naar het NRVT, maar is bij het NRVT niet in de kamer Wonen ingeschreven, terwijl de taxatie waar het om gaat wel de taxatie van een woning betrof. Appellant wijst op de artikelen 9.2 en 10.1 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) en op de Gedragscode voor gerechtelijke deskundigen in civielrechtelijke en bestuursrechtelijke zaken.

Naar de mening van appellant heeft geïntimeerde in strijd met deze regels gehandeld door de rechtbank, nadat zij geïntimeerde had benaderd voor het uitbrengen van een deskundigenbericht, niet te laten weten dat hij niet langer bij VastgoedCert was ingeschreven en ook niet een bijgehouden status “taxateur wonen” had. Appellant stelt daarnaast dat geïntimeerde bij VastgoedCert de Permanente Opleiding (PE) had laten versloffen.

Appellant is het ook niet eens met het oordeel in eerste aanleg dat geïntimeerde door zijn jarenlange ervaring als makelaar-taxateur de opdracht tot de taxatie van de woning kon aanvaarden.

Geïntimeerde heeft aangevoerd dat de rechtbank hem niet heeft gevraagd om certificering in welke zin dan ook. Hij is een door de rechtbank beëdigd makelaar-taxateur en heeft zich in staat geacht de opdracht van de rechtbank uit te voeren, gelet op zijn beroepsmatige activiteiten inzake diverse registergoederen. Ten aanzien van de vermelding op de website stelt geïntimeerde dat hij een door Dekra Certification B.V. in opdracht van VastgoedCert afgegeven certificaat als Register-Makelaar Landelijk Vastgoed heeft, dat geldig is tot 31 december 2020. Op grond daarvan veronderstelde hij dat hij het VastgoedCert logo mocht blijven voeren, ook al is hij in 2016 overgestapt van inschrijving bij VastgoedCert naar inschrijving bij het NRVT.

Geïntimeerde voert verder aan dat hij nooit heeft beweerd dat hij was ingeschreven in het register van VastgoedCert. Dat heeft appellant ten onrechte afgeleid uit het logo van VastgoedCert op zijn website, zonder hierover nadere informatie op te vragen bij VastgoedCert. Bij de benoeming door de rechtbank heeft appellant ook nergens naar gevraagd. Pas na een tegenvallende uitspraak van de rechtbank begon appellant te klagen. Van handelen in strijd met artikel 10.1 van de AGB is naar de mening van geïntimeerde geen sprake.

Ten aanzien van de door appellant gestelde schending van artikel 9.2 van de AGB en de Gedragscode voor gerechtelijk deskundigen, voert geïntimeerde aan dat er bij hem op basis van zijn langjarige ervaring op het gebied van Wonen en bedrijfsmatig en landelijk vastgoed geen enkele aarzeling erover was dat hij over voldoende vakbekwaamheid beschikte om de opdracht te kunnen vervullen.

Er is verder geen sprake van een achterstand in het behalen van de PE-punten, zo stelt geïntimeerde.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016
- Het Reglement Wonen NRVT van 1 juli 2017
- De Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV van juli 2017
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 1 juli 2017

6. Beoordeling in hoger beroep

Het Tuchtcollege in hoger beroep kan, in navolging van de Rentmeesterskamer en het Tuchtcollege in eerste aanleg, geïntimeerde volgen in diens overweging dat hij met zijn 40-jarige ervaring als makelaar en taxateur over voldoende vakbekwaamheid beschikte om de opdracht van de rechtbank te kunnen aanvaarden, ook al was hij niet ingeschreven als taxateur in de kamer Wonen, maar in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van NRVT. In hoger beroep zijn geen feiten en/of omstandigheden naar voren gekomen op grond waarvan een andersluidend oordeel moet worden gegeven. Van schending van artikel 9.2 van de AGB is ook naar het oordeel van het Tuchtcollege in hoger beroep niet gebleken.

Het Tuchtcollege in hoger beroep is echter wel van oordeel dat het beter was geweest als geïntimeerde aan de rechtbank kenbaar had gemaakt dat hij niet meer was ingeschreven in de kamer Wonen. Ook was het zorgvuldiger geweest als geïntimeerde meteen zijn website had aangepast nadat hij zich had laten uitschrijven bij VastgoedCert. Alle professionele en zakelijke relaties van de register taxateur moeten op de juistheid en volledigheid van alle openbaar gemaakte gegevens over die betreffende register taxateur kunnen vertrouwen.

Dit laatste is echter van onvoldoende gewicht om geïntimeerde een tuchtrechtelijk verwijt daarvan te maken. Geïntimeerde is na zijn uitschrijving bij VastgoedCert meteen ingeschreven bij het NRVT en moet op grond van deze inschrijving ook voldoen aan de gestelde eisen terzake de Permanente Opleiding. Dat geïntimeerde daaraan niet heeft voldaan is het Tuchtcollege in hoger beroep niet gebleken.

Tot slot heeft het Tuchtcollege in hoger beroep geen grond gevonden voor de juistheid van de stelling van appellant dat zowel de rechtbank, de Rentmeesterskamer als het NRVT, geïntimeerde in bescherming hebben genomen.

Gelet op al het vorenstaande zal het Tuchtcollege het hoger beroep verwerpen.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERWERPT het hoger beroep.

Deze uitspraak is gedaan op 12 april 2019 door het Tuchtcollege NRVT.

Secretaris

Voorzitter