

Dossiernummer: 20190116HB

Datum: 6 januari 2020

UITSpraak IN Hoger Beroep

Tuchtcollege van de Stichting Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs

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 heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 januari 2019 met bijlagen
- de aanvullende klacht van 21 januari 2019 met bijlagen
- de reactie van geïntimeerde van 25 januari 2019 met bijlagen
- aanvullende reactie n.a.v. gesprek taxateur en appellant d.d. 7 maart 2019
- melding voorlegging dossier aan Tuchtcollege d.d. 25 maart 2019
- hoger beroepschrift (ontvangen zonder producties) d.d. 21 mei 2019
- hoger beroepschrift met producties d.d. 29 mei 2019
- verweerschrift met producties d.d. 2 juli 2019
- aanhouding en verzoek om verklaring d.d. 25 oktober 2019
- verklaring van mevrouw Van Wilgen (met kopie paspoort) d.d. 11 november 2019
- verzoek om reactie van appellant d.d. 15 november 2019
- reactie van appellant d.d. 5 december 2019

Tijdens de hoorzitting van 18 oktober 2019 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A (hierna: appellant), vergezeld door mevrouw mr. I. Rosier
- B (hierna: geïntimeerde), vergezeld door de heer mr. A.A.R. Van Eijdsden.

2. De procedure in eerste aanleg

De in eerste aanleg behandelde klacht heeft betrekking op de uitvoering van en het proces rond de taxatie van het object [adres] door geïntimeerde, waardoor de schijn van partijdigheid zou zijn ontstaan. Appellant en zijn ex-echtgenote konden het niet eens worden over de waarde van de echtelijke woning, waarna de rechtbank heeft bepaald de woning te taxeren. Geïntimeerde heeft aangegeven de inspectie alleen en zelfstandig te hebben uitgevoerd. De maatregelen die geïntimeerde genomen heeft, hebben de twijfel omtrent de schijn van partijdigheid bij appellant echter niet weggenomen.

Het Tuchtcollege heeft de klacht van appellant ontvankelijk verklaard.

De klacht is kennelijk ongegrond verklaard, waarbij het Tuchtcollege heeft overwogen dat geïntimeerde de inspectie conform de regelgeving persoonlijk heeft verricht en mogelijke bedreigingen, die zijn onafhankelijke positie in gevaar konden brengen, heeft weggenomen. Voorts heeft het Tuchtcollege geoordeeld dat er geen sprake van is dat de schijn van partijdigheid is gewekt doordat één van partijen de opdrachtbevestiging één dag eerder heeft ontvangen.

3. Het hoger beroep

Appellant is van mening dat de regels zoals die zijn opgenomen en vastgelegd in artikel 11.3 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt zijn overschreden. Daarnaast heeft geïntimeerde nagelaten specifieke maatregelen te treffen die gericht waren op het wegnemen van de twijfels van appellant.

Geïntimeerde heeft de stellingen van appellant betwist. Er is wel sprake van onafhankelijkheid en onpartijdigheid en de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg dient dan ook te worden bekrachtigd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 18 oktober 2019 gehouden hoorzitting zijn de feiten en stukken zoals aangedragen in hoger beroep met partijen besproken. Hierbij heeft het Tuchtcollege de behandeling van de klacht aangehouden en geïntimeerde in de gelegenheid gesteld zijn stellingen omtrent de inspectie met getuigenverklaring(en) nader te onderbouwen. Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgemaakt dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVt van 1 oktober 2018
- Het Reglement Kamers van 1 juli 2018
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 2018

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs.

Aangezien het hoger beroep betrekking heeft op een uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg waarbij appellant partij was, is appellant in zoverre ontvankelijk.

Hoger beroep dient te worden ingesteld binnen zes weken na verzending van de uitspraak in eerste aanleg. Nu de uitspraak is verzonden op 10 april 2019, is het hoger beroep, dat is aangevangen met het beroepschrift, ontvangen op 21 mei 2019, tijdig ingesteld.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Conform artikel 11.1 van de RGB dient de register-taxateur de opdracht alleen te aanvaarden of uit te voeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde kan komen.

Artikel 11.3 van het RGB bepaalt verder dat de register-taxateur vermijdt dat bij het verrichten van de Professionele Taxatiedienst sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

Van een onafhankelijk en onpartijdig optredende register-taxateur wordt verwacht dat hij bedreigingen die deze positie in gevaar kunnen brengen, wegneemt.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege heeft geïntimeerde dit ook onderkend en hierop geacteerd. Bij e-mail van 2 januari 2019 18.58 uur heeft geïntimeerde appelland bericht dat hij de afspraak van vrijdag heeft geannuleerd en dat hij via de makelaar van de ex-echtgenote een sleutel zal vragen en de opname zal doen op een nader te bepalen tijdstip waarbij verder niemand aanwezig zal zijn.

In dat verband heeft geïntimeerde ook --onbestreden -- ter zitting bevestigd dat hij de sleutel van de makelaar heeft gekregen.

Tijdens de hoorzitting is door geïntimeerde een verklaring afgelegd, welke later is bevestigd door een getekende verklaring van de ex-echtgenote van appelland, waarin staat dat geïntimeerde de opdracht alleen en zelfstandig heeft uitgevoerd. Door appelland zijn, op de verklaring ter zitting na dat appelland van één van de dochters had gehoord dat geïntimeerde met zijn ex-echtgenote de woning had geïnspecteerd, van zijn kant geen nadere bewijsstukken of getekende verklaringen overgelegd en geen nieuwe feiten naar voren gebracht die deze lezing van het gebeurde in twijfel trekken. De verder niet onderbouwde reactie van de gemachtigde van appelland dat geïntimeerde en de ex-echtgenote onder één hoedje spelen, wordt in dat verband door het Tuchtcollege gepasseerd.

Het nader onderzoek naar de gang van zaken tijdens de taxatie leidt ertoe dat het Tuchtcollege meent dat geïntimeerde de taxatie autonoom, als eigen afweging in vrijheid, zonder verdere beïnvloeding conform het bepaalde in artikel 11.1 RGB heeft uitgevoerd.

Gelet op de bijzondere omstandigheden en de als complex aan te duiden onderlinge verhoudingen tussen appelland en zijn ex-echtgenote, was het naar het oordeel van het Tuchtcollege juist noodzakelijk de taxatie buiten aanwezigheid van partijen en hun makelaars uit te voeren om beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde te komen uit te sluiten.

Het Tuchtcollege overweegt in dat verband verder dat geïntimeerde door de oorspronkelijke taxatie af te blazen, een nieuwe dag daarvoor te plannen en de sleutel van de woning bij de makelaar van de ex-echtgenote op te vragen heeft gehandeld conform het bepaalde in artikel 11.3 RGB. Naar het oordeel van het Tuchtcollege is ook anderszins niet gebleken dat geïntimeerde partijdig is geweest.

De tijdens de hoorzitting herhaalde grief die ziet op het één dag later versturen van het rapport aan appelland, wordt door het Tuchtcollege verworpen omdat dit niet een keuze van geïntimeerde is geweest, doch dit inherent is aan de wijze waarop het validatie-instituut haar validatieprocedures heeft ingericht.

Een en ander laat onverlet dat het Tuchtcollege van oordeel is dat de communicatie in deze zaak niet goed is verlopen en dat het proces rond de taxatie beter had gekund. In dit verband wijst het Tuchtcollege onder meer op het gevoerde telefoongesprek tussen appelland en een medewerkster van het kantoor van geïntimeerde. Nu geïntimeerde dit tijdens de hoorzitting ook heeft erkend, heeft het Tuchtcollege geen behoefte om het geluidsfragment toe te voegen aan de stukken.

Het feit dat het proces en de procedure rond de (totstandkoming van de) taxatie en de communicatie minder goed zijn verlopen, acht het Tuchtcollege echter onvoldoende om te concluderen dat geïntimeerde op die grond partijdig en niet objectief is geweest.

7. **Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERKLAART het beroep ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 6 januari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.