

Dossiernummer: 2019118HB

Datum: 27 november 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A RT

register taxateur te [plaats]

appellant,

tegen:

B 1 en B 2,

[plaats]

geïntimeerden

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 november 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 januari 2020, met bijlage;
- aanvullende stukken van klaagsters (nu: geïntimeerden) van 25 februari 2020;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 6 maart 2020;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 14 april 2020;
- het pro forma hoger beroepschrift van 14 mei 2020;
- het hoger beroepschrift inclusief gronden van 26 juni 2020, met bijlage;
- de reactie van geïntimeerden op het verzoekschrift.

Tijdens de hoorzitting van 16 oktober 2020 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- appellant, en zijn gemachtigde
- geïntimeerden.

2. De procedure in eerste aanleg

De klacht van geïntimeerden heeft betrekking op het door appellant op 12 april 2019 opgestelde taxatierapport met betrekking tot een aan geïntimeerden in eigendom toebehorend object en op zijn optreden als deskundige bij het vaststellen van de koopsom van dit object.

Geïntimeerden zijn eigenaar van de bovenste drie verdiepingen van een uit vier verdiepingen bestaand object. De eigenaar van het op de begane grond gelegen appartement heeft een notarieel vastgelegd voorkeursrecht van koop voor de drie verdiepingen van geïntimeerden. In de notariële akte is vastgelegd dat de door de voorkeursgerechtigde te betalen koopsom zal worden vastgesteld in onderling overleg of, indien zij daaromtrent geen overeenstemming bereiken, door drie deskundigen, waarvan door ieder der partijen één te benoemen en de derde door de eerst benoemden tezamen.

Geïntimeerde en de voorkeursgerechtigde hebben in 2019 ieder een taxateur benoemd, waarna – toen deze twee taxateurs onderling niet tot overeenstemming kwamen – appellant door de beide andere taxateurs is verzocht als derde deskundige op te treden.

De drie taxateurs hebben onafhankelijk van elkaar een waardering van het object gegeven. Door de door geïntimeerden benoemde taxateur is het object gewaardeerd op € 1.360.000,00, door de door de voorkeursgerechtigde benoemde taxateur op € 875.000,00. Appellant heeft een waarde van € 730.000,00 vastgesteld.

Het is de drie taxateurs niet gelukt om gezamenlijk tot een vaststelling van de koopsom te komen.

Geïntimeerden hebben het pand onder voorbehoud van de rechten van de voorkeursgerechtigde voor € 1.250.000,00 verkocht aan een derde. De voorkeursgerechtigde heeft echter gebruik gemaakt van zijn recht van voorkeur en geëist dat het object voor € 730.000,00 aan hem wordt verkocht.

Geïntimeerden hebben zich in hun klaagschrift afgevraagd hoe het kan dat de drie taxaties van verschillende taxateurs van hetzelfde object zo ver uiteen liggen en hoe het kan dat de taxatie van appellant 50% lager ligt dan de verschillende biedingen en de met de derde overeengekomen koopprijs.

Verder hebben geïntimeerden gesteld dat gebleken is dat er sprake was van belangenverstrengeling.

Volgens geïntimeerden heeft appellant zich niet aan de erecode van (onder meer) NRVT gehouden.

Zij hebben tot slot een oordeel van het Tuchtcollege gevraagd over de handelwijze van appellant als derde onafhankelijke deskundige en gevraagd wat het Tuchtcollege kan betekenen om appellant alsnog te bewegen inhoudelijk in gesprek te gaan met de andere twee deskundigen om gezamenlijk tot een definitieve koopsom te komen.

Appellant heeft verweer gevoerd, waarbij hij de klacht in drie afzonderlijke onderdelen heeft gesplitst, namelijk:

1. appellant zou de waarde niet juist hebben vastgesteld;
2. appellant zou zijn opdracht niet hebben afgerond;
3. er zou sprake zijn van belangenverstrengeling.

Appellant heeft er ten aanzien van het eerste klachtonderdeel op gewezen dat het Tuchtcollege geen uitspraak mag doen over de juistheid van de getaxeerde waarde en op dit punt slechts marginaal mag toetsen. Hij verwees naar een eerdere uitspraak van het Tuchtcollege, waarin is overwogen dat het Tuchtcollege op grond van de klacht slechts heeft te onderzoeken of de taxateur op de juiste wijze tot waardering van het object is gekomen. Het uitgebrachte rapport is voorzien van referenties en een uitgebreide toelichting waarbij inzichtelijk is gemaakt hoe appellant tot de vaststelling van de waarde is gekomen. Het rapport voldoet daarmee aan de gestelde eisen.

Ten aanzien van het tweede klachtonderdeel heeft appellant als verweer gevoerd dat de opdracht was om, met inachtneming van het voorkeursrecht, inzicht te krijgen in de marktwaarde en deze vast te stellen. Dat heeft hij gedaan in zijn taxatierapport. In de opdracht is niet opgenomen dat er door de drie taxateurs te allen tijde overeenstemming moet worden bereikt over de marktwaarde.

Appellant heeft ten slotte betwist dat sprake is geweest van belangenverstrengeling.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft aan de hand van de stukken en hetgeen besproken is op de hoorzitting vastgesteld dat de klacht is opgebouwd uit drie onderdelen, te weten:

1. de taxatie;
2. de rol van verweerder bij het vaststellen van de koopsom;
3. de belangenverstrengeling.

Het Tuchtcollege heeft ten aanzien van de taxatie (punt 1) vastgesteld dat het ging om een professionele taxatiedienst Wonen, zoals ook in de opdrachtbevestiging staat, maar dat geen gebruik is gemaakt van het in de Praktijkhandleiding Wonen voorgeschreven modelrapport, waardoor de berekeningen niet inzichtelijk zijn en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet zijn te volgen. Met name in een situatie als de onderhavige, waarbij het taxatierapport is opgesteld omdat er al twee taxatierapporten waren opgesteld, waarbij de waarderingen ver uiteen lagen, had verweerder moeten zorgen voor een inzichtelijk en volledig rapport. Het Tuchtcollege is tot de conclusie gekomen dat het rapport op diverse met name genoemde punten, waar onder ook interpretatie van de referenties en de niet-geïndexeerde koopsommen uit 2017 en 2018, niet voldoet aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van de toepasselijke gedrags- en beroepsregels. Zo zijn ook de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen voor een derde niet te volgen.

Ten aanzien van punt 2 heeft het Tuchtcollege overwogen dat appellant, door er ongeclausuleerd voor te kiezen mee te werken aan de vaststelling van de koopsom door drie deskundigen, zich heeft verbonden om tot een resultaat te komen. Appellant heeft zich naar het oordeel van het Tuchtcollege onvoldoende ingespannen om tot een oplossing te komen voor zijn opdrachtgevers.

Het Tuchtcollege heeft ten slotte geoordeeld dat onvoldoende vast is komen te staan dat sprake is geweest van (de schijn van) belangenverstrengeling (punt 3).

De klacht is gegrond verklaard en aan appellant is de maatregel van berisping opgelegd.

3. De procedure in hoger beroep

Appellant voert ten aanzien van de beoordeling van het taxatierapport primair aan dat het klaagschrift geen klachten tegen de inhoud en de onderbouwing van het taxatierapport bevatte. Geïntimeerden hebben alleen geklaagd over het uiteenlopen van de waardes. Het Tuchtcollege in eerste aanleg is dan ook buiten de grenzen van de rechtsstrijd getreden door het taxatierapport inhoudelijk te beoordelen en te oordelen dat het taxatierapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. Het Tuchtcollege heeft artikel 24 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikelen 5.7 en 24 van het Reglement Tuchtrechtspraak geschonden. Appellant is van mening dat de overwegingen en oordelen van het Tuchtcollege in eerste aanleg ten aanzien de inhoud van het rapport (het klachtonderdeel "taxatie") buiten toepassing moet worden gelaten. Hij wijst er in dit verband op dat hij blijvend tekort is gedaan in de verdediging als het klachtonderdeel "taxatie" in stand wordt gehouden, omdat aan appellant in eerste aanleg de mogelijkheid is onthouden om zich schriftelijk en inhoudelijk te verweren tegen de kritiek op de inhoud van het taxatierapport.

Appellant is subsidiair van opvatting dat het Tuchtcollege in eerste aanleg ten onrechte meer dan marginaal heeft getoetst. Hij is bij zijn taxatie zorgvuldig te werk gegaan en heeft geen evident onjuiste uitgangspunten gehanteerd. Er zijn geen feiten gesteld waaruit af te leiden is dat de waardering niet conform de regelgeving van NRVT zou hebben plaatsgevonden.

In aanmerking moet worden genomen dat hem aanvankelijk was gevraagd slechts een rekenkundige analyse te maken teneinde de kosten voor alle partijen zo laag mogelijk te houden en dat ook aan hem gevraagd is rekening te houden met bijzondere uitgangspunten.

Het Tuchtcollege verwijst volgens appellant ten onrechte naar de Praktijkhandleiding Wonen en het daarbij behorende modelrapport. Weliswaar heeft appellant in de opdrachtbevestiging het object als woonruimte beschreven, maar na de bezichtiging in februari 2019 kwam appellant tot de conclusie dat het om een atypische gemengde vorm ging en dat het modelrapport daar niet geschikt voor was.

Het oordeel dat diverse zaken in het rapport ontbreken kan volgens appellant geen stand houden. Hij voert aan dat hij weliswaar bepaalde interpretaties en toelichtingen niet in het rapport heeft opgenomen, maar dat dat er niet aan afdoet dat hij zijn taxatie wel degelijk volgens de regelgeving heeft verricht. Hij verwijst naar diverse uitspraken van het Tuchtcollege waarin is geoordeeld dat, ondanks dat er sprake was van slordigheden of omissies in het rapport, van verwijtbaar gedrag geen sprake is geweest.

Appellant voert verder aan dat hem nooit is opgedragen om (gezamenlijk met de andere taxateurs) de koopsom vast te stellen. Aan appellant is bij e-mail van 17 januari 2019 gevraagd om het object te taxeren, uitgaande van een aantal specifieke uitgangspunten.

Bij dit verzoek is volgens zijn gemachtigde niet een afschrift van het voorkeursrecht meegezonden. Desgevraagd ter zitting naar de opdrachtbevestiging, waarin hij verwijst naar de notariële akte waarin het voorkeursrecht is opgenomen, spreekt appellant het vermoeden uit dat hij de akte ten tijde van de opdracht nog niet had gelezen. De conclusie van het Tuchtcollege dat appellant zich heeft verbonden om tot een resultaat te komen (vaststelling van de koopsom) en dat appellant zich onvoldoende heeft ingespannen om tot een resultaat te komen is volgens appellant ook onjuist.

Ten slotte stelt appellant dat, als zijn rapport al niet voldeed aan de regelgeving, de opgelegde maatregel van berisping te zwaar is, mede gelet op de staat van dienst, de ervaringsjaren en het blanco tuchtrechtelijk verleden van appellant.

Geïntimeerden hebben in hoger beroep aangevoerd dat zij het gehele taxatierapport ter discussie hebben gesteld, zowel qua inhoud als qua onderbouwing. Tijdens de hoorzitting bij het Tuchtcollege in eerste aanleg hebben zij ook de referenties aan de orde gesteld. Aangezien zij leken zijn, vonden zij het Tuchtcollege de aangewezen instantie om het rapport te beoordelen. Zij blijven bij hun eerder ingenomen standpunt dat appellant zich niet aan zijn opdracht heeft gehouden en dat hij een cruciale negatieve rol in het proces heeft gespeeld. De opdracht kon niet worden afgerond omdat appellant afhaakte. Ook hun stellingen ten aanzien van de (schijn van) belangenverstrengeling hebben geïntimeerden in hoger beroep herhaald en nogmaals toegelicht.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 16 oktober 2020 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid

Appellant heeft hoger beroep ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak in eerste aanleg, zoals artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT voorschrijft. Appellant is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Grenzen rechtsstrijd

Het Tuchtcollege in hoger beroep volgt appellant niet in zijn stelling dat het college in eerste aanleg buiten de grenzen van de rechtsstrijd is getreden.

Het gaat hier om een laagdrempelige procedure, waarin het ook voor leken makkelijk moet zijn om, zonder voorzien te zijn van deskundige bijstand, een klacht in te dienen. Nu de klacht is ingediend door twee leken is ruime uitleg van de klacht op zijn plaats. Uit de door geïntimeerden geformuleerde klacht, inhoudend dat zij zich afvragen hoe de door appellant vastgestelde waarde zo kan afwijken van andere waarderingen, biedingen en de overeengekomen koopsom, en de stelling dat appellant zich niet heeft gehouden aan de erecode van NRVT, heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg mogen en kunnen afleiden en had ook appellant kunnen begrijpen dat geïntimeerden bedoelden dat het voor hen onvoldoende duidelijk was hoe appellant tot de waarde van het object is gekomen en ook dat hij in strijd heeft gehandeld met de regelgeving van NRVT. Het is dan de taak van het Tuchtcollege om (marginaal) te toetsen of de taxateur in redelijkheid tot de taxatie heeft kunnen komen. Dat heeft het college gedaan door te controleren of de taxateur zijn bevindingen in het rapport voldoende heeft onderbouwd.

Dat ook appellant begrepen heeft dat geïntimeerden klaagden over de vaststelling van de waarde door appellant blijkt naar het oordeel van het Tuchtcollege in hoger beroep uit het verweerschrift in eerste aanleg, waar appellant zelf het niet juist vaststellen van de waarde als klachtonderdeel heeft aangemerkt en heeft gesteld dat in dat geval slechts marginale toetsing door het Tuchtcollege aan de orde is. Appellant heeft in zijn verweerschrift ten aanzien van deze marginale toetsing volstaan met de enkele vermelding dat het rapport voorzien is van bruikbare referenties en een uitgebreide toelichting waarbij inzichtelijk is gemaakt hoe hij tot zijn waardering is gekomen. Gelet op de klacht had appellant echter kunnen verwachten dat het Tuchtcollege in eerste aanleg tijdens de hoorzitting kritische vragen zou stellen over de wijze waarop hij tot zijn waardering is gekomen.

Door het stellen van vragen over de wijze van totstandkoming van de taxatie tijdens de hoorzitting en het geven van een oordeel hierover in de uitspraak is het Tuchtcollege niet buiten de grenzen van de rechtsstrijd getreden en evenmin is appellant door toedoen van het Tuchtcollege een mogelijkheid ontnomen om verweer te voeren.

Dit onderdeel van het hoger beroep treft, gelet op het bovenstaande, geen doel.

Het taxatierapport

De door appellant zelf opgestelde opdrachtbevestiging heeft de titel “opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst Wonen (versie model woonruimte april 2018)”. In deze opdrachtbevestiging heeft appellant opgenomen dat overeengekomen is dat als type taxatierapport het meest recente model taxatierapport woonruimte NVM 2018 wordt gebruikt.

Aan appellant kan worden toegegeven dat het hier niet om een object gaat waarop de Praktijkhandleiding Wonen en het daarbij behorende modelrapport van toepassing was. Het object betreft een beleggingsobject bestaande uit meer wooneenheden. Over het algemeen past deze categorie niet binnen de kamer Wonen maar binnen de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Het had echter op de weg van appellant gelegen om in het taxatierapport aan te geven en toe te lichten waarom hij van de hiervoor genoemde onderdelen van de opdrachtbevestiging is afgeweken. Daarbij is het Tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat appellant bij de opdrachtverstrekking al had kunnen weten (en niet pas na bezichtiging van het object, zoals appellant stelt) dat sprake was van bedrijfsmatig vastgoed, omdat hem verzocht was om de marktwaarde op basis van verhuurde staat en op basis van een kapitalisatiemethode uit te werken.

Als getoetst wordt aan de Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed versie 1 januari 2019, en gelet op de omstandigheid dat het volgens de opdrachtbevestiging ging om een opdracht voor een professionele taxatiedienst moet geconcludeerd worden dat het rapport op diverse onderdelen tekortschiet:

- in artikel 6 onder c van de Praktijkhandleiding wordt verwezen naar een overzicht (bijlage 1) met onderdelen die ten minste moeten worden opgenomen in het taxatierapport; een groot deel van die onderdelen is in het onderhavige rapport niet terug te vinden;
- in artikel 7 onder b van de Praktijkhandleiding is opgenomen dat de volledige taxatie moet worden voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel; indien geen waarderingsmodel is gebruikt moet de taxateur de taxatiebenadering volledig beschrijven onder “toelichting van de waardering” en hieraan is niet voldaan;
- in artikel 8 onder staat dat de taxateur minimaal een kwalitatieve gevoeligheidsanalyse in het rapport opneemt van de meest belangrijke en meest gevoelige aannames ten aanzien van het getaxeerde object (een SWOT-analyse); hieraan is niet voldaan;
- in artikel 10 staat dat de taxateur in het rapport een onderbouwing van de gehanteerde (algemene en specifieke) in- en outputparameters opneemt, alsmede van de gehanteerde referentiegegevens, dat hij een analyse maakt van beschikbare referentiegegevens en vanuit deze analyse een relatie legt met de gehanteerde in- en outputparameters in de waardering van het object; ook moet de taxateur ten aanzien van de referentiegegevens in het rapport opnemen wanneer de desbetreffende transacties zijn gesloten en hoe de referentiegegevens zich verhouden tot het in het rapport te waarderen object; hieraan is niet voldaan.

Tijdens de zitting is aan de taxateur gevraagd welk van de drie uitgewerkte scenario's de optimale aanwending vertegenwoordigt. De taxateur heeft hierop geantwoord dat dat het scenario leeg, ontruimd en gesplitst betreft. De door taxateur ondertekende marktwaarde, zo blijkt uit het taxatierapport, is het scenario 'huidige verhuurde staat'. Het Tuchtcollege constateert dat de taxateur niet duidelijk is geweest over het fundament van de marktwaardebasis, de optimale aanwending (Highest and Best Use). De toets als genoemd in de Praktijkhandleiding BV onder §5.2.a is niet voor elk scenario uitgewerkt. De lezer kan onvoldoende vernemen waarom de getaxeerde marktwaarde past bij die bereidwillige goed geïnformeerde koper in de markt, die een gebruik voor ogen staat dat leidt tot de optimale aanwending.

Zonder dat uitspraak wordt gedaan over de vraag of de vastgestelde waarde juist is, moet op grond van het bovenstaande geconcludeerd worden dat het rapport niet voldoet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie. Met het Tuchtcollege in eerste aanleg is het Tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat uit het rapport volstrekt onvoldoende blijkt hoe appellant aan de door hem vastgestelde waardering is gekomen. Voor een derde, voor wie het rapport uiteindelijk is geschreven, is de inhoud van het rapport niet goed te volgen. Op dit punt heeft appellant dus niet voldaan aan artikel 12 van de toepasselijke gedrags- en beroepsregels. Anders dan appellant meent, gaat het hier niet om slechts kleine onvolkomenheden, omissies of slordigheden die geen verwijtbaar gedrag opleveren.

Het Tuchtcollege in hoger beroep overweegt daarbij tevens, dat van appellant op dit punt extra zorgvuldigheid en transparantie verwacht had mogen worden, nu hij zich bij het schrijven van het taxatierapport ervan bewust was dat zijn waardering substantieel afweek van de waarderingen van de twee andere taxateurs en het voor de hand lag, dat zijn waardering aanleiding zou kunnen geven tot discussie.

De verdere inhoud van de opdracht van de taxateur

Uit de e-mail van de taxateur namens eigenaren van 17 januari 2019 aan appellant blijkt dat het de bedoeling is dat appellant als derde deskundige zal optreden en dat eind januari een afspraak zal worden gepland om de uitkomsten van de drie taxateurs met elkaar te vergelijken en om tot een marktwaarde te komen waar alle drie de taxateurs achter staan. In de e-mail van geïntimeerden van 4 februari 2019 wordt aan appellant duidelijk de opdracht gegeven om de koopsom vast te stellen. In de door appellant opgestelde opdrachtbevestiging staat dat de taxatie als doel heeft om inzicht te krijgen in de markwaarde van het object ten behoeve van een transactie tussen opdrachtgevers (geïntimeerden en de voorkeursgerechtigde) en ook dat de taxatie zal worden verricht met inachtneming van hetgeen bepaald is omtrent het voorkeursrecht koop zoals in de verstrekte notariële akte is vastgelegd.

Gelet op dit alles moet het voor appellant duidelijk zijn geweest dat hij, rekening houdend met het voorkeursrecht waarnaar appellant zelf in de opdrachtbevestiging verwijst, een professionele taxatiedienst diende te verrichten ten aanzien van de vaststelling van de waarde en ook dat hij zich samen met de andere taxateurs (gelet op de inhoud van de notariële akte) moest inspannen om overeenstemming te bereiken over de koopsom van het object.

Dat appellant--na aanvankelijke ontkenning ook ter zitting nog blijkens de spreekantekeningen van zijn gemachtigde --desgevraagd heeft aangegeven er niet zeker van te zijn of hij bij de opdracht kennis heeft genomen van het voorkeursrecht als verwoord in de notariële akte vindt het Tuchtcollege in hoger beroep weinig aannemelijk, maar ook, als dat zo is, getuigt het van grote onzorgvuldigheid, nu hij in de opdrachtbevestiging uitdrukkelijk verwijst naar het voorkeursrecht en geïntimeerden er aldus op mochten vertrouwen, dat hij kennis genomen had van de tekst van de akte en aldus ook de opdracht zou uitvoeren.

Het Tuchtcollege in hoger beroep overweegt dat haar is gebleken dat appellant op zich wel pogingen heeft gedaan om in overleg tot een oplossing te komen. Het college kan, bij gebrek aan wetenschap hoe dat overleg precies is verlopen en wat de houding was van de andere taxateurs, evenwel niet vaststellen dat het uitsluitend en vooral aan appellant te wijten is dat tussen geïntimeerden en de voorkeursgerechtigde geen overeenstemming over vaststelling van de koopsom is bereikt.

Het gaat bij de vaststelling van de koopsom overigens niet om een resultaatsverbintenis zoals het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen, maar om een inspanningsverbintenis. In de notariële akte wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheid dat geen overeenstemming over de koopsom wordt bereikt. In dit opzicht volgt het Tuchtcollege in hoger beroep de uitspraak in eerste aanleg niet en acht zij de klacht dat appellant onvoldoende heeft gedaan om -- met de andere taxateurs -- tot vaststelling van een gezamenlijke koopsom te komen niet gegrond.

Belangenverstrengeling

Ook in hoger beroep is niet vast komen te staan dat sprake is geweest van (de schijn van) belangenverstrengeling.

Slotsom

Gelet op het bovenstaande is het hoger beroep deels gegrond, namelijk voor wat betreft het oordeel dat appellant zich heeft verbonden om tot een resultaat te komen en dat hij onvoldoende heeft gedaan om tot vaststelling van de koopsom te komen.

Het hoger beroep tegen het oordeel over het taxatierapport is echter ongegrond. Het Tuchtcollege in hoger beroep bekrachtigt de uitspraak in eerste aanleg onder verbetering en aanvulling van de gronden.

Gelet op de aard en omvang van de tekortkomingen met betrekking tot het taxatierapport en de onduidelijkheid die appellant heeft laten bestaan over de invulling van het voorkeursrecht en de vastlegging daarvan acht het Tuchtcollege de oplegging van de maatregel van berisping gerechtvaardigd, ondanks het gedeeltelijk gegrond verklaren van het hoger beroep.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART het hoger beroep deels GEGROND en deels ONGEGROND, met verbetering en aanvulling van de gronden, zoals weergegeven in het lichaam van deze uitspraak.

BEKRACHTIGT de uitspraak voor wat betreft de opgelegde maatregel van berisping.

Deze uitspraak is gewezen op 27 november 2020 door het Tuchtcollege NRVT.