



Dossiernummer: 210826

Datum: 24 december 2021

## UITSPRAAK

### Tuchtcollege Federatie van Taxateurs, Makelaars en Veilinghouders in roerende zaken (TMV)

Partijen:

A.,

wonende te,

klager 1

en

B.,

wonende te,

klager 2

tegen

C.,

taxateur te,

verweerder.

#### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van klager 1 van 26 augustus 2021, met bijlagen;
- de klacht van klager 2 van 26 augustus 2021, met bijlagen;
- het mailbericht van de gemachtigde van klagers van 7 september 2021;
- de mailberichten over de gezamenlijke behandeling van de klachten van 20/23 september 2021;
- het verweerschrift met bijlagen van 6 oktober 2021.

Tijdens de hoorzitting van 30 november 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klachten plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers in persoon, en D., optredend als hun gemachtigde;
- verweerder in persoon, en E., optredend als zijn gemachtigde, alsmede F., G. en H. (toehoorders).

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

## **2. De feiten**

Het Tuchtcollege gaat, als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet of onvoldoende gemotiveerd betwist en voor zover in deze procedure relevant, uit van de navolgende feiten.

1. Verweerder was gedurende de periode waar de klachten op zien lid van de Federatie van Taxateurs, Makelaars en Veilinghouders in roerende zaken (hierna: TMV).
2. De statuten van TMV zijn laatstelijk vastgesteld op 21 juni 2019 (hierna: de Statuten) en bevatten in artikel 39 bepalingen over tuchtrechtspraak.
3. TMV kent voorts een Reglement Gedrags- en Beroepsregels Federatie TMV, laatstelijk vastgesteld op 8 april 2019, dat op 1 juni 2019 in werking is getreden (hierna: het Reglement Gedrags- en Beroepsregels). Onder meer de artikelen 4, 7, 9, 10 en 11 van dit Reglement Gedrags- en Beroepsregels bevatten bepalingen over de fundamentele beginselen waaraan een lid zich heeft te houden bij het handelen en het verrichten van zijn werkzaamheden. Hoofdstuk 3 bevat voor taxateurs specifieke beginselen. Hoofdstuk 5 bevat specifieke beginselen voor zowel taxateurs als makelaars.
4. Door TMV is een Reglement Tijdelijke Regeling Tuchtrechtspraak Federatie TMV vastgesteld dat op 26 juli 2021 in werking is getreden (hierna: het Reglement Tijdelijke Regeling Tuchtrechtspraak). Bij besluit van 26 juli 2021 zijn de leden van dit Tuchtcollege benoemd.
5. Op 26 augustus 2021 zijn klachten door klagers ingediend die betrekking hebben op gedragingen van verweerder eind oktober/begin november 2020. Verweerder oefent zijn werkzaamheden (mede) uit binnen de besloten vennootschap K. B.V. In die rechtspersoon is zijn zoon L. mede werkzaam.
6. Kort samengevat verwijt klager 1 verweerder dat hij bij de uitvoering van de op vrijdag 30 oktober 2020 aan verweerder c.q. zijn bedrijf verstrekte –en aanvaarde– opdracht voor het verrichten van een (spoed)taxatie, in strijd heeft gehandeld met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Klager 1 verwijt verweerder daarbij dat hij zich schuldig heeft gemaakt aan onder meer belangenverstrengeling door met de kennis die hem uit hoofde van de taxatieopdracht was verstrekt, op 31 oktober 2020 zelf een bod uit te brengen op datzelfde kunstwerk. Klager 1 stelt daarbij dat verweerder de taxatiewaarde met opzet veel lager heeft laten uitvallen dan de

daadwerkelijke waarde, met de bedoeling dat klager 1 af zou zien van de koop en verweerder de ruimte zou krijgen om dit kunstwerk zelf aan te kopen.

7. Voorts verwijt klager 1 dat verweerder in strijd heeft gehandeld met de regels omtrent integriteit door niet te vermelden dat het bod via kunstveiling.nl van hem afkomstig was en de vertrouwelijkheid te hebben geschonden door de naam van klager 1, zijnde een klant van verweerder, te delen met derden.

8. Klager 2 verwijt verweerder, eveneens kort samengevat, dat verweerder zich schuldig heeft gemaakt aan onprofessioneel gedrag en door onder meer te verzwijgen dat het bod dat klager 2 via kunstveiling.nl ontving, afkomstig was van verweerder. Voorts verwijt klager 2 verweerder dat hij hem, nadat hij weigerde het kunstwerk aan verweerder af te geven, heeft geïntimideerd en bedreigd door onder meer onaangekondigd op bezoek te komen en via de achtertuin zich te melden aan de achterdeur en door klager 2 vervolgens telefonisch lastig te blijven vallen (13 oproepen op één dag).

9. Verweerder heeft gemotiveerd verweer gevoerd en is van mening dat zijn gedragingen jegens beide klagers geen strijd opleveren met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en dat hem geen verwijt valt te maken in zijn pogingen het kunstwerk zelf aan te kopen.

10. Voorts heeft verweerder aangevoerd dat het Tuchtcollege niet naar behoren zou zijn samengesteld en (onder de door hem geschetste omstandigheden) niet bevoegd zou zijn van de klachten kennis te nemen en daarover te oordelen. Verweerder heeft daarnaast de veroordeling van klagers gevraagd in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen de kosten van zijn juridische bijstand.

### **3. Relevante regelgeving**

- de Akte van Statutenwijziging van 21 juni 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels Federatie TMV van 8 april 2019;
- het Reglement Tijdelijke Regeling Tuchtrechtspraak Federatie TMV van 26 juli 2021.

### **4. De beoordeling**

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

11. Het Tuchtcollege stelt allereerst vast dat verweerder eind oktober/begin november 2020, op het moment van de in het geding zijnde gedragingen, was ingeschreven als lid van TMV en dat het Reglement Gedrags- en Beroepsregels in die periode van kracht was.

12. Het Tuchtcollege is van oordeel dat het bestuur van de Federatie TMV de leden van het Tuchtcollege conform de daarvoor geldende regelgeving heeft benoemd. Op basis van de Statuten is het Reglement Tijdelijke Regeling Tuchtrechtspraak vastgesteld, dat op het moment van indiening van de klacht van toepassing was. De leden van het Tuchtcollege zijn op grond daarvan benoemd, met inachtneming van de daarin gestelde eisen aan de kwaliteit en samenstelling.

13. Met betrekking tot de voorzitter, X., zijn door verweerder geen bezwaren aangevoerd. Met betrekking tot het aangestelde lid A, Y., is het Tuchtcollege van oordeel dat hij, als meester in de rechten en op basis van zijn jarenlange ervaring met tuchtrechtspraak en zijn betrokkenheid bij de tuchtrechtspraak voor vastgoedtaxateurs, voldoet aan de kwaliteitseisen waaraan een lid A van het Tuchtcollege dient te voldoen en derhalve over voldoende deskundigheid beschikt voor het uitoefenen van de functie van lid van het Tuchtcollege.

14. Ook ten aanzien van lid B, Z., is het Tuchtcollege van oordeel dat hij voldoet aan de kwaliteitseisen en derhalve over voldoende deskundigheid beschikt voor het uitoefenen van zijn functie als lid van het Tuchtcollege, nu hij reeds gedurende ruim 15 jaar werkzaam is als advocaat in/voor de kunstwereld en tevens als verzamelaar kennis draagt van deze wereld.

15. Uit de stukken en het gestelde ter zitting zijn ook geen feiten en/of omstandigheden naar voren gekomen waaruit zou blijken dat het Tuchtcollege niet op rechtsgeldige wijze tot stand zou zijn gekomen dan wel dat het Tuchtcollege niet volgens de regels van TMV zou zijn samengesteld, zodat het Tuchtcollege zich bevoegd acht in deze zaak.

16. Klager 1 wordt door het Tuchtcollege ontvankelijk geacht in zijn klacht nu deze betrekking heeft op het handelen en het verrichten van werkzaamheden van verweerder in zijn hoedanigheid van taxateur, waarop het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en het Reglement Tijdelijke Regeling Tuchtrechtspraak Federatie TMV van toepassing zijn.

17. De klacht van klager 2 heeft betrekking op gedragingen van verweerder in zijn hoedanigheid van (mogelijke) koper van het kunstwerk. Het Tuchtcollege is van oordeel dat een lid van TMV gezien het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zich moet houden aan fundamentele beginselen zoals genoemd in hoofdstuk 2 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, maar dat strekt niet zover dat daar ook onder valt gedrag in het kader van de verrichtingen als (mogelijke) koper in zijn relatie tot klager 2.

18. Het Tuchtcollege acht klager 2 dan ook niet ontvankelijk in zijn klacht jegens verweerder.

19. Op basis van het bovenstaande acht het Tuchtcollege zich bevoegd kennis te nemen van de klacht van klager 1.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht van klager 1

20. Het Tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie zich heeft gehouden aan de fundamentele beginselen zoals omschreven in hoofdstuk 2 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en, meer in het bijzonder, of hij professioneel heeft gehandeld, of hij bij het taxeren onder meer de objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en vertrouwelijkheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen.

21. Het Tuchtcollege stelt allereerst vast dat de klacht is ingediend tegen C. als lid van TMV en niet tegen zijn vennootschap. Voor zover dit niet al volgde uit de klacht zelf, is dit door de gemachtigde van klager 1 bevestigd per mail van 7 september 2021.

22. Aanvullend wordt door het Tuchtcollege vastgesteld dat geen feiten of omstandigheden zijn aangedragen waaruit zou blijken dat klager 1 zich zou hebben gepositioneerd als erfgenaam. Het kunstwerk als zodanig is een erfstuk, zoals blijkt uit de aanvraag tot taxatie van klager 1.

23. Vervolgens stelt het Tuchtcollege vast dat de opdracht van klager 1 tot het uitvoeren van een taxatie en de aanvaarding van die opdracht door verweerder op 30 oktober 2020 genoegzaam blijkt uit de overgelegde bijlagen, waaronder de tekst van de telefoongesprekken tussen klager 2 en verweerder, waarin verweerder onder meer zegt spijt te hebben van de taxatie door zijn zoon. Het blijkt tevens uit de opnamen van het programma undercover (waarvan als bijlage 03a een transcriptie is overgelegd), waarin verweerder bevestigt dat hij de opdracht tot taxatie heeft ontvangen en uitgevoerd. Zo zegt hij: "We doen gewoon de taxatie zoals we het vinden".

24. Uit zowel de onder 01f overgelegde transcriptie van een telefoongesprek, uit hetgeen verklaard is ter zitting en uit de door verweerder gelanceerde website [www.....nl](http://www.....nl) (onder 'Tegenstrijdige belangen') blijkt dat verweerder op de hoogte was van de belangstelling van klager 1 in het

kunstwerk, gezien zijn verzoek om de taxatie, dat verweerder getracht heeft het kunstwerk vervolgens zelf te verwerven door op 31 oktober 2020 een bod hiertoe uit te brengen, dat verweerder klager 1 niet op de hoogte heeft gebracht van het feit dat dat bod van hem afkomstig was, dat verweerder tegelijkertijd direct betrokken was bij de uitvoering van de taxatieopdracht doordat hij deze taxatie met zijn zoon L. heeft voorbesproken, dat de taxatie niet naar behoren is uitgevoerd, nu deze € 12.000,00 tot 17.000,00 lager ligt dan het eigen bod van verweerder en dat zijn zoon bij de uitvoering van de taxatieopdracht en zijn telefonisch contact met klager 1 op de hoogte was van het bod van verweerder, zonder dit te delen met klager 1.

25. Van belang daarbij is dat de gedragingen en de kwaliteit van de werkzaamheden van een werknemer van het lid, i.c. L., worden toegerekend aan het lid, i.c. verweerder.

26. Het uitbrengen van een bod op een kunstwerk dat onderwerp is van een eerder door klager 1 aan verweerder verstrekte en door verweerder aanvaarde (spoed)taxatieopdracht, zonder klager 1 daarvan op de hoogte te brengen, en het delen met derden van de naam van een klager 1, zijnde een klant van verweerder, past een lid niet. Ook is het Tuchtcollege van oordeel dat bij marginale toetsing moet worden geconcludeerd dat de taxatie niet naar behoren is uitgevoerd, nu een waarde is genoemd van € 10.000,00 tot 15.000,00, terwijl verweerder zelf een bod heeft uitgebracht van € 27.000,00, waaruit het Tuchtcollege concludeert dat de daadwerkelijke waarde volgens verweerder zelf ten minste EUR 27.000 bedroeg.

27. Naar het oordeel van het Tuchtcollege is daarmee sprake van schending van de in artikel 4 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels genoemde fundamentele beginselen omtrent professioneel gedrag, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en vertrouwelijkheid.

28. Door tegelijkertijd op te treden als taxateur en koper door een bod uit te brengen op een kunstwerk dat onderwerp is van een eerder aan verweerder verleende taxatieopdracht, en met welke opdracht verweerder op de hoogte was van de interesse van klager 1 in dat kunstwerk, heeft verweerder in strijd gehandeld met artikel 7.1 (Professioneel gedrag), de artikelen 9.1 en 9.2 onder a en 9.3 (Integriteit), de artikelen en 13.1, 13.12 en 13.19 van hoofdstuk 3 (Specifieke beginselen voor Taxateurs) en artikel 15.1 onder a en g (Specifieke beginselen voor Taxateurs en Makelaars) van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

29. Door klager 1 niet op de hoogte te brengen van het door verweerder op 31 oktober 2020 gedane bod en het door de zoon/werknemer van verweerder bij het op 2 november 2020 bespreken van de uitkomst van de taxatie niet melden aan klager 1 dat het bod van € 27.000,00 afkomstig was van verweerder, heeft verweerder in strijd gehandeld met de artikelen 7.1 en 7.2 (Professioneel gedrag), de artikelen 9.1 en 9.2 onder a en 9.3 (Integriteit) en artikel 15.1 onder a en b van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

30. Door het noemen van een taxatiewaarde van € 10.000,00 tot 15.000,00, hoewel de waarde van het kunstwerk volgens verweerder ten minste € 27.000,00 bedroeg, getuige het bod van verweerder, heeft verweerder in strijd gehandeld met de artikelen 7.1 en 7.2 (Professioneel gedrag), de artikelen 9.1, 9.2 onder a en 9.3 (Integriteit), de artikelen 13.1, 13.12 en 13.19 van hoofdstuk 3 (Specifieke beginselen voor Taxateurs) en artikel 15.1 onder a, b en g (Specifieke beginselen voor Taxateurs en Makelaars) van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

31. Door de naam van klager 1, zijnde een klant (van de onderneming) van verweerder te delen met derden, heeft verweerder in strijd gehandeld met artikel 11 (Vertrouwelijkheid), artikel 13.19

(Specifieke beginselen voor Taxateurs) en artikel 15.1 onder c van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

32. Het Tuchtcollege acht deze schendingen ernstig omdat hiermee in het bijzonder de belangen van klager 1 in ernstige mate zijn geschaad en in het algemeen het vertrouwen is geschaad van het publiek in leden van TMV die behoren tot de beroepsgroep. Het Tuchtcollege acht daarom een voorwaardelijke schorsing van drie maanden met een proeftijd van één jaar een passende maatregel.

33. Aanvullend wordt verweerder veroordeeld tot een gedeeltelijke bijdrage in de kosten die TMV heeft gemaakt in het kader van de behandeling van de klacht van klager 1 ten bedrage van € 2.500,00.

34. Aan het verzoek van de gemachtigde van verweerder ten aanzien van een vergoeding van de door verweerder gemaakte kosten voor de procedure komt het Tuchtcollege niet toe, omdat het Reglement Gedrags- en Beroepsregels niet in die mogelijkheid voorziet.

## **5. De beslissing**

Het Tuchtcollege:

VERKLAART klager 2 NIET ONTVANKELIJK in zijn klacht;

VERKLAART de klacht van klager 1 GEGROND

en legt verweerder als MAATREGEL op een VOORWAARDELIJKE SCHORSING van drie maanden met een proeftijd van één jaar

en VEROORDEELT verweerder tot betaling van (een deel van) de kosten van TMV ten bedrage van € 2.500,00;

Deze uitspraak is gedaan op 24 december 2021 door het Tuchtcollege TMV.