

Dossiernummer: 20180118
Datum: 9 mei 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Gemeente A,
hierna te noemen klaagster,

tegen:

B RT,
register taxateur,
hierna te noemen
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht met bijlagen van 16 januari 2018;
- het verweerschrift met bijlagen van 16 maart 2018;
- aanvullende stukken toegestuurd namens klaagster op 26 maart 2018.

Tijdens de hoorzitting van 6 april 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster, vertegenwoordigd door C, D en E
en
- verweerder, in persoon, bijgestaan door de heer mr. F, advocaat te [plaats].

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van 19 april 2016 betreffende [adres 1] en [adres 2] in verband met de intentie van klaagster om tuincentrum (hierna: de exploitant) van eerstgenoemd adres te verplaatsen naar laatstgenoemd adres.

De klacht is gesplitst in een zestiental klachtonderdelen, waarbij de stelling centraal staat dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de AGB en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed. Klaagster geeft – verkort weergegeven – de volgende nadere toelichting.

Interpretatie van de opdracht

Klaagster stelt dat verweerder er ten onrechte van is uitgegaan dat de taxatie van object [adres 2] zou zijn vervallen. Verweerder had het duidelijk moeten zijn dat deze opvatting achterhaald was, omdat dit aan de orde is geweest tijdens een overleg bedoeld om tot een minnelijke schikking tussen de gemeente en de exploitant te komen. Dit is mislukt, waarna de rechtbank heeft uitgesproken dat de intentieverklaring tussen partijen, inclusief de verplaatsing naar [adres 2], uitgevoerd diende te worden. Ook ontbreekt een plausibiliteitsverklaring.

Vakbekwaamheid

Verweerder mist volgens klaagster de vakbekwaamheid voor de betreffende taxatieopdracht. De taxatie zou niet in lijn zijn met de onteigeningssystematiek. In het eerste concept was sprake van evidente rekenfouten. Tevens zijn uitgangspunten aangepast zonder overleg met opdrachtgevers en heeft verweerder zich gebaseerd op offertes, die gebaseerd zijn op een door de exploitant gewenste situatie en niet uitgaan van de werkelijke situatie. Voorts zou verweerder ten onrechte zijn uitgegaan van een levensvatbare bedrijfsvoering, terwijl het tegenovergestelde zou blijken uit het IMK-rapport.

Integriteit

Ten aanzien van de integriteit stelt klaagster dat zij uit het taxatierapport de indruk krijgt dat verweerder naar een bepaalde hoogte is gaan toerekenen. Dit blijkt volgens klaagster onder meer uit een fout van verweerder in het eerste concept. Deze fout is door verweerder nimmer erkend en is volgens klaagster weggewerkt door marktwaarde en inkomens- en bijkomende schade te verhogen.

Objectiviteit en onafhankelijkheid

Klaagster verwijt verweerder dat deze op grond van een overleg op 20 maart 2015, waarbij tevergeefs gepoogd is tot een minnelijke schikking tussen de gemeente en de exploitant te komen, aanleiding heeft gezien om de verstrekte opdracht aan te passen. Dit had aan opdrachtgevers moeten worden voorgelegd. Ook stelt klaagster dat verweerder zich bij de bepaling van de inkomensschade ten onrechte heeft gebaseerd op offertes uitgebracht aan exploitant. Hierin zou volgens klaagster uitgegaan zijn van onjuiste oppervlakten. Toch heeft verweerder deze gegevens zonder eigen beoordeling overgenomen.

De schijn van afhankelijkheid wordt versterkt doordat het klaagster onlangs gebleken is dat verweerder in een eerdere kwestie dezelfde raadsman heeft gehad als exploitant in deze kwestie. Dit is niet aan klaagster medegedeeld. Klaagster stelt dat verweerder de opdracht niet had moeten aannemen en klaagster had deze, als deze informatie eerder bekend was geweest, ook niet op deze wijze verstrekt.

Zorgvuldigheid en transparantie

Klaagster verwijt verweerder dat er geen voorafgaande opdrachtbevestiging is gestuurd, zodat de taxatie niet voldoet aan de gedragsregels. Ook stelt klaagster dat verweerder opmerkingen die tijdens de hoorzitting zijn gemaakt, niet gemotiveerd heeft weerlegd in het definitieve rapport. Verder is verweerder onzorgvuldig geweest bij de bepaling van de oppervlaktes van beide locaties. De waardering van de woning varieert en klaagster is er niet van overtuigd dat verweerder terecht uitgaat van nieuwbouw, nu er op de beoogde locatie een woning aanwezig is.

Klaagster vindt het merkwaardig dat verweerder pas twee jaar na de opdrachtverstrekking in april 2014 aangeeft dat deze niet duidelijk zou zijn. Voorts verwijt klaagster verweerder onprofessioneel gedrag nu hij ondanks het opzeggen van het vertrouwen toch een rapport heeft afgerond.

3. Het verweer

Door verweerder is tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

Verweerder benadrukt dat hem in het voorjaar van 2014 gevraagd is bindend advies uit te brengen aan opdrachtgevers, te weten klaagster en exploitant omtrent de schade vanwege verplaatsing van het tuincentrum van exploitant. Verweerder werd hiervoor benaderd door de mr. Van [G], advocaat van exploitant. Verweerder meende aanvankelijk dat hij benoemd zou worden in een commissie van drie deskundigen. Later bleek dat hij alleen als deskundige bij deze opdracht was benoemd. Kort daarna werden de werkzaamheden opgeschort vanwege verschillen van mening tussen beide opdrachtgevers. Toen de werkzaamheden weer konden worden opgepakt, heeft verweerder eind 2015 een conceptrapport uitgebracht. Verweerder had in dat conceptrapport de alternatieve locatie niet als separaat te waarderen object opgenomen, omdat punt van discussie was of klaagster deze nog ter beschikking zou stellen. Naar aanleiding van opmerkingen heeft verweerder de alternatieve locatie in het tweede conceptrapport van januari 2016 alsnog verwerkt. Onduidelijk bleef, aldus verweerder, of [adres 2] als concrete nieuwe locatie werd beschouwd dan wel als referentie om de kosten verbonden aan een verhuizing van het bedrijf duidelijk te maken. Vanwege uitvoerig commentaar op het tweede concept heeft verweerder een hoorzitting belegd op 21 maart 2016, waarbij beide opdrachtgevers aanwezig zijn geweest.

Kort voor het uitbrengen van het definitieve rapport heeft klaagster het vertrouwen in verweerder opgezegd en de opdracht ingetrokken. Verweerder heeft per brief aangegeven dat de opdracht werd verricht voor twee partijen en klaagster deze niet zelfstandig kon intrekken. Verweerder heeft bij deze brief zijn factuur gevoegd, die vervolgens door klaagster is betaald. Verweerder stelt zich primair op het standpunt dat klaagster niet-ontvankelijk dient te worden geacht in haar klacht, nu zij bijna twee jaar later de bezwaren voorlegt aan het tuchtcollege.

Subsidiair stelt verweerder dat de reglementen van NRVT zich in hoog tempo hebben ontwikkeld en dat voor het beoordelingskader aansluiting dient te worden gezocht bij de recente Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV van juli 2017.

Ten aanzien van de integriteit licht verweerder toe dat de advocaat van de exploitant enige tijd, tot 2010, is opgetreden als zijn advocaat. Verweerder is door hem aangezocht voor deze opdracht en verweerder heeft geen aanleiding gezien om deze voorbije relatie bij klaagster aan de orde te stellen.

In een 'rekenfout' in het eerste concept kan verweerder geen integriteitskwestie zien. Er was sprake van een dubbeltelling, waaruit geen bevoordeling van de exploitant kan worden afgeleid. Het ging hierbij om een concept dat aan beide opdrachtgevers is voorgelegd. Ook in de andere voorbeelden kan volgens verweerder geen bevoordeling van exploitant worden gezien. Verweerder heeft diens stellingen eveneens kritisch bekeken en het definitieve rapport aangepast als gevolg van het debat tussen beide opdrachtgevers.

Ten aanzien van de vervangende locatie geeft verweerder aan dat klaagster deze locatie in 2015 niet meer als optie zag, maar dat de rechter klaagster in dringende overweging gaf deze mogelijkheid toch te onderzoeken. Verweerder heeft in het definitieve rapport de alternatieve locatie uitgewerkt als mogelijke locatie, omdat dan met de beschikbare offertes een nauwkeuriger schatting kon worden gemaakt dan bij een volledig onbekende locatie. Dit heeft verweerder in het rapport verwoord. Voorts merkt verweerder op dat er na april 2016 geen verzoek is gedaan om een aanvulling, wat toch voor de hand had gelegen als opdrachtgevers vonden dat aan een deel van de opdracht niet was voldaan.

Ten aanzien van een aantal klachtonderdelen, zoals de plausibiliteitsverklaring, merkt verweerder op dat deze niet passen bij het bindend advies dat hem was gevraagd en evenmin bij de waarderingsgrondslag uit de Onteigeningswet. Omtrent het afwijken van de opdracht benadrukt verweerder dat het hier een dynamische opdracht betrof, waarbij hij in overleg met opdrachtgevers zijn best heeft gedaan om zich aan te passen aan de opgetreden wijzigingen.

Verweerder geeft voorts aan dat klaagster in meerdere klachtpunten ingaat op eerdere conceptrapporten, die zijn voorgelegd aan beide opdrachtgevers, waarna beiden hierop hebben gereageerd en verweerder de weerslag daarvan in het definitieve rapport heeft opgenomen. Verweerder benadrukt nogmaals dat het hier ging om een bindend advies, waarbij partijen kunnen reageren maar waarbij de adviseur uiteindelijk de knopen doorhakt.

Verweerder concludeert dat klaagster niet-ontvankelijk is in haar klacht dan wel dat haar bezwaren ongegrond zijn.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 6 april 2018 gehouden hoorzitting zijn de verschillende onderdelen van de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015;
- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 19 november 2015;
- Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV van juli 2017.

6. Beoordeling

Ontvankelijkheid van klaagster in haar klacht en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder sedert 1 januari 2016 als geregistreerd taxateur ingeschreven staat in het door NRVT gehouden register, in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed.

De reglementen van NRVT zijn inwerking getreden per 1 januari 2016. Het handelen van geregistreerde taxateurs kan vanaf die datum door het tuchtcollege NRVT getoetst worden aan de reglementen van NRVT.

Dat betekent dat klaagster niet-ontvankelijk is in de klachtonderdelen die zien op handelen of nalaten van verweerder vóór 1 januari 2016. Dit geldt met name voor de klachtonderdelen die betrekking hebben op de opdrachtverstrekking en het eerste concept van het taxatierapport.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen. Klaagster is opdrachtgever van het rapport waarover geklaagd wordt, zodat zij in deze klachtprocedure is aan te merken als belanghebbende.

De klacht betreft het handelen van een geregistreerd taxateur in het kader van een professionele taxatiedienst, als bedoeld in de AGB, te weten een Niet-Marktwaardetaxatie ter bepaling van schadeloosstelling in het kader van de Onteigeningswet als omschreven in de Toelichting op de regelgeving van juli 2017. Dat het handelen zou hebben plaatsgevonden in het kader van een bindend advies, maakt hierbij geen verschil. Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Voor zover verweerder heeft bedoeld aan te voeren dat klaagster het recht zou hebben verwerkt om te kunnen klagen over het betreffende rapport van 19 april 2016, stelt het tuchtcollege vast dat klaagster direct na ontvangst van het rapport, bij brief van 22 april 2016, aan verweerder heeft laten

weten niet tevreden te zijn met het rapport. Aan de enkele omstandigheid dat klaagster vervolgens zonder verder protest de factuur van verweerder heeft voldaan, kon verweerder niet het gerechtvaardigd vertrouwen ontlenen dat hij zich niet meer zou behoeven te verantwoorden ten aanzien van het rapport. Ten slotte stelt het tuchtcollege vast dat de klacht is ingediend binnen de termijn die artikel 9.3 van het Reglement Tuchtrechtspraak hiervoor stelt.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Nu klaagster niet-ontvankelijk is in de door haar aangevoerde klachtonderdelen die zien op de situatie vóór 2016, zal in het navolgende niet verder worden ingegaan op de opdrachtbevestiging en de opmerkingen van partijen omtrent het eerste conceptrapport.

Het tuchtcollege heeft in het voorgaande reeds geoordeeld dat sprake is van een professionele taxatiedienst, in de Toelichting op de regelgeving van juli 2017 aangeduid als een Niet-Marktwaardetaxatie, omdat het rapport is opgesteld ten behoeve van de berekening van schadeloosstelling conform de regels van de Ontheffingswet. Deze taxaties worden beheerst door een eigen wettelijk en jurisprudentieel kader en vaste praxis. Op deze taxaties zijn de AGB onverkort van toepassing. De Kamerreglementen zijn niet onverkort van toepassing, maar alleen aanvullend voor zover niet in strijd met het hiervoor genoemde kader.

In het midden kan blijven of sprake is geweest van een opdracht tot bindend advies, nu de bedoeling van partijen in ieder geval is geweest dat er een taxatie zou worden verricht. Duidelijk is wel dat verweerder zijn opdracht heeft opgevat als een opdracht tot het uitbrengen van een bindend advies, binnen welk kader een taxatie werd verricht. Dit blijkt onder meer uit de omstandigheid dat verweerder in ieder geval in maart 2016 een hoorzitting heeft belegd en het rapport heeft uitgebracht ondanks het intrekken van de opdracht door klaagster.

Wat de interpretatie van de opdracht betreft, verschillen partijen van mening over de vraag of de beoordeling diende te zien op verplaatsing naar een feitelijke locatie ([adres 2]) dan wel naar een nader te bepalen *fictieve* locatie. Uit het dossier blijkt dat ten aanzien van dit punt overleg heeft plaatsgevonden op 20 maart 2015 in 'Van der Valk [plaats]', waarvan echter geen verslag is opgemaakt. Uit dit overleg heeft verweerder begrepen dat de locatie [adres 2] voor klaagster niet meer acceptabel was als alternatieve locatie. Vervolgens is [adres 2] concreet en uitvoerig aan de orde gekomen in de hoorzitting van 21 maart 2016, zoals blijkt uit het verslag van die zitting. Verweerder heeft deze locatie, [adres 2], vervolgens in het definitieve rapport in de beoordeling betrokken. Dit maakt, zo stelt verweerder op pagina 2 van het rapport, een meer nauwkeurige berekening mogelijk, mede omdat dan van concrete offertes kan worden uitgegaan. Duidelijk is dat verweerder bij zijn berekeningen [adres 2] heeft betrokken en in het rapport heeft opgenomen op grond van welke overwegingen en op welke wijze hij dat gedaan heeft.

Verweerder heeft daarmee zijn uitgangspunten en de door hem gemaakte keuzes in het rapport vastgelegd. Voor zover verweerder hierbij van de formulering van de oorspronkelijke opdracht van twee jaar eerder is afgeweken, kan verweerder hiervan, gezien het verloop van de discussies tussen klaagster en exploitant en de diverse overleggen die tussen klaagster, verweerder en exploitant in de tussenliggende tijd hebben plaatsgevonden, geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

Ten aanzien van het ontbreken van een plausibiliteitsverklaring overweegt het tuchtcollege dat dit vereiste volgt uit het Kamerreglement Bedrijfsmatig Vastgoed. Het inschakelen van een controlerend taxateur is in het algemeen geen vaste praktijk bij ontheffing. Evenmin zijn hierover bij het verstrekken van de opdracht afspraken gemaakt, om de eenvoudige reden dat het vereiste van een plausibiliteitsverklaring in 2014 nog niet bestond. Gezien het voorgaande is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder van het ontbreken van een plausibiliteitsverklaring geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

Wat het verwijt van onvoldoende vakbekwaamheid betreft, is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder zich bij het aannemen van de opdracht heeft moeten afvragen of hij beschikte over voldoende vakbekwaamheid en kennis om de aan hem verstrekte opdracht op de juiste wijze te kunnen uitvoeren. Dit gegeven valt echter buiten deze procedure. Voor het overige is het tuchtcollege uit het dossier en de toelichting van verweerder ter zitting niet gebleken dat verweerder onvoldoende bekwaam was ter zake van het uitbrengen van het bestreden rapport.

Het verwijt dat verweerder zonder meer is uitgegaan van de uitgebrachte offertes, kan het tuchtcollege niet volgen. Klaagster heeft naar aanleiding van het eerdere conceptrapport opmerkingen gemaakt over de offertes, onder meer ten aanzien van het oppervlak van de verharding. In het definitieve rapport vermeldt verweerder deze opmerkingen en geeft hij aan waarom hij dit anders ziet dan klaagster. Voorts geeft verweerder aan waarom hij geen reden ziet om de offerte niet te volgen. Hiermee is sprake geweest van hoor en wederhoor en heeft verweerder in het rapport zijn overwegingen en uitgangspunten vastgelegd zoals in de AGB is voorgeschreven.

Het verwijt dat verweerder in zijn berekeningen op de hand van exploitant zou zijn geweest, is onvoldoende onderbouwd en daarvan is ook geenszins gebleken. Voor zover klachtonderdelen zien op onjuistheden in de conceptrapportages, wijst het tuchtcollege erop dat het uitbrengen van een conceptrapport nu juist bedoeld is om opdrachtgevers in de gelegenheid te stellen hierop te reageren, zodat de weerslag hiervan in het definitieve rapport kan worden opgenomen.

Verweerder heeft beide opdrachtgevers in de gelegenheid gesteld zich naar aanleiding van de conceptrapportages uit te spreken en heeft hiervoor speciaal een hoorzitting belegd. Hiermee is sprake geweest van hoor en wederhoor. Vervolgens heeft verweerder in het rapport vastgelegd welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd en op diverse plaatsen in het rapport voldoende gemotiveerd aangegeven wat zijn redenen daarvoor waren.

Met betrekking tot de banden met advocaat Van [G] heeft verweerder – onweersproken - toegelicht dat Van [G] vóór 2010 is opgetreden als advocaat voor het bedrijf waarbij verweerder een leidinggevende functie had. Van [G] heeft verweerder benaderd voor de opdracht die ten grondslag ligt aan de onderhavige klachtprocedure en verweerder heeft de eerdere zakelijke relatie met Van [G] niet aan klaagster gemeld. Wat daarvan echter zij, het tuchtcollege is van oordeel dat genoemde omstandigheden in het onderhavige geval onvoldoende grond bieden voor de conclusie dat ten tijde van het uitbrengen van het rapport sprake is geweest van een bedreiging voor de onafhankelijkheid en de onpartijdigheid van verweerder. Voor het overige geldt dat genoemde omstandigheden zich hebben voorgedaan voor 1 januari 2016, zodat de verdere beoordeling daarvan buiten het kader van deze klachtprocedure valt.

Nu de klachtonderdelen geen doel treffen, acht het tuchtcollege de klacht ongegrond.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 9 mei 2018 door het tuchtcollege NRVT.