

Dossiernummer: 20180111 HB

Datum: 24 oktober 2018

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de heer B RT,

register taxateur,

verder te noemen: de taxateur,

appellant.

tegen:

Recreatiepark A BV en [eigenaar]

verder gezamenlijk te noemen: klagers,

geïntimeerden.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de e-mail van de taxateur van 20 juni 2018, met als bijlage het beroepschrift, waarbij hij hoger beroep heeft ingesteld tegen de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 9 mei 2018 in dossiernummer 20180111, waarbij de klacht van klagers tegen de taxateur gegrond is verklaard en aan de taxateur de maatregel van waarschuwing is opgelegd;
- het verweer van klagers van 14 augustus 2018.

Tijdens de hoorzitting van 11 september 2018 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- aan de kant van de taxateur: de taxateur;
- aan de kant van klagers: de heer C, bijgestaan door de heer D RT.

2. De procedure in eerste aanleg

De in eerste aanleg behandelde klacht had betrekking op het door de taxateur op 20 november 2017 opgestelde nadere advies over door klagers geleden planschade, naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: AbRvS).

De klacht hield in dat:

- 1) De taxateur zich niet objectief, professioneel en onafhankelijk heeft gedragen. Volgens klagers had de taxateur de opdracht tot het uitbrengen van dit advies niet mogen aanvaarden, omdat hij al twee eerdere adviezen had uitgebracht, die beide door onder meer de rechtbank en de AbRvS als ontoereikend waren beoordeeld.
- 2) De taxateur onvoldoende deskundig was, omdat hij in het register van het NRVT staat ingeschreven als taxateur Wonen, terwijl het nadere advies betrekking had op een grootschalig bedrijfsmatig recreatief object; de taxateur had ook hierom de opdracht niet mogen aanvaarden, dan wel externe deskundigheid moeten raadplegen.
- 3) Het advies inhoudelijk niet juist is.

De taxateur heeft verweer gevoerd en geconcludeerd tot onbevoegdheid van het Tuchtcollege dan wel tot ongegrondverklaring van de klacht.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft klagers ontvankelijk verklaard in hun klacht, heeft vastgesteld dat de werkzaamheden van de taxateur gekwalificeerd moeten worden als een niet marktwaarde-taxatie als bedoeld onder 2. van de Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV. Aangezien het daarbij om een Professionele Taxatie Dienst (PTD) gaat, heeft het Tuchtcollege de gedragingen van de taxateur getoetst aan alle fundamentele beginselen zoals neergelegd in de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB).

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft de klacht op punten 1 en 2 gegrond verklaard en de maatregel van waarschuwing opgelegd.

3. Het hoger beroep

De taxateur voert in hoger beroep aan – zakelijk weergegeven – dat het Tuchtcollege volgens artikel 12 van het Reglement Tuchtspraak NRVT eerst haar bevoegdheid en de ontvankelijkheid van de klacht had moeten beoordelen. In plaats daarvan is klager gelijk uitgenodigd voor het indienen van het verweerschrift. Kennelijk is het Tuchtcollege aan artikel 12 van het Reglement voorbijgegaan, aldus de taxateur. De klacht had volgens hem niet in behandeling mogen worden genomen, omdat de onderhavige kwestie al door de bestuursrechter is en wordt beoordeeld, waarbij ook zijn onafhankelijkheid en deskundigheid als planschadeadviseur wordt getoetst.

Verder voert de taxateur aan dat de AbRvS er geen bezwaar in zag dat hij nader zou adviseren, te meer daar de Afdeling in haar tussenuitspraak letterlijk heeft aangegeven dat de gemeente gebruik kon maken van hulp van een deskundige zoals [naam] (het kantoor waar de taxateur werkzaam is).

Tot slot betoogt de taxateur dat in het onderhavige geval geen taxatie heeft plaatsgevonden. Desondanks heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg geoordeeld dat ook de registratie in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) met aantekening Groot Zakelijk Vastgoed (GZV) nodig was. Deze eis gaat verder dan de eis die het bestuursrecht koppelt aan de deskundigheid van de planschadeadviseur. Naar opvatting van de taxateur staat de deskundigheid niet ter beoordeling van het Tuchtcollege maar van de bestuursrechter.

Klagers hebben de in hoger beroep door de taxateur ingenomen stellingen gemotiveerd betwist.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 11 september 2018 gehouden hoorzitting zijn de stukken in hoger beroep 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 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 15 juni 2017;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 15 juni 2017;
- addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT van 15 juni 2017;
- de Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV van juli 2017.

6. De beoordeling

Het Tuchtcollege stelt vast dat de taxateur geen grieven heeft gericht tegen de door het Tuchtcollege in eerste aanleg vastgestelde feiten, die tot uitgangspunt hebben gediend voor de beoordeling. Het Tuchtcollege in hoger beroep neemt deze feiten ook tot uitgangspunt.

Het gaat hierbij over een door de taxateur uitgebracht derde advies in een procedure tussen klagers en de gemeente [plaats] over de vergoeding van (plan)schade in de uitvoering van een recreatiebedrijf als gevolg van wijziging van het bestemmingsplan door deze gemeente. Het bedrijf van klager vertegenwoordigt een commerciële waarde van meer dan € 5.000.000,00.

De taxateur staat ingeschreven in de kamer Wonen van het NRVT maar niet in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en heeft ook geen aantekening Groot Zakelijk Vastgoed.

Het betoog van de taxateur dat het Tuchtcollege in eerste aanleg zich onbevoegd had moeten verklaren, omdat de kwestie onder de bestuursrechter was en dat deze daarbij heeft te oordelen over de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur volgt het Tuchtcollege in hoger beroep niet. Naar aanleiding van de klacht toetst de tuchtrechter de gedragingen van de taxateur aan de eigen regels van de beroepsgroep waarvan hij lid is. Aan deze regels heeft de taxateur zich bij inschrijving in het register van taxateurs verbonden. Bij het verrichten van een professionele taxatiedienst heeft de taxateur zich dan ook aan deze regels te houden. Dat in het onderhavige geval sprake is van een professionele taxatiedienst volgt naar het oordeel van het Tuchtcollege in hoger beroep uit de omstandigheid dat de taxateur in zijn rapport heeft gesteld dat er sprake is van een waardedaling van 20% van de onroerende zaak. Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft zich dan ook terecht bevoegd verklaard om kennis te nemen van de klacht en hierover te oordelen.

Ook heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg klagers terecht ontvankelijk verklaard in hun klacht. Zij zijn immers als direct belanghebbende aan te merken.

Dat toetsing van bevoegdheid en ontvankelijkheid niet voorafgaand aan het verzoek tot indienen van een verweerschrift door het Tuchtcollege heeft plaatsgevonden, doet aan het bovenstaande niet af. Een eerste toetsing is immers door het secretariaat van het NRVT verricht en het is verder aan het Tuchtcollege om de klacht in volle omvang te beoordelen.

Verder oordeelt ook het Tuchtcollege in hoger beroep dat de taxateur zich op grond van artikel 16 van de AGB had moeten afvragen of hij voldoende objectief, onafhankelijk en onpartijdig een derde advies over de planschade kon geven, nadat hij al tot twee maal toe een in het nadeel van klagers uitvallend advies had uitgebracht (geen planschade), terwijl een deskundige van het StAB uitkwam op een schade van € 760.000,00.

Hij had zich daarbij moeten realiseren dat bij klagers de schijn zou kunnen ontstaan dat er geen sprake meer zou zijn van een onafhankelijk en onpartijdig advies.

Dat de AbRvS in haar tussenuitspraak heeft overwogen dat de gemeente bij haar beoordeling hulp zou kunnen inschakelen van een bureau als [naam], waar de taxateur werkzaam is, maakt dit niet anders. In deze tussenuitspraak staat immers niet dat [naam] weer moet worden ingeschakeld. De taxateur had daarom een eigen afweging moeten maken of hij nog wel onafhankelijk en onpartijdig kon adviseren.

Ook heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg terecht geoordeeld dat de taxateur zich bij het besluit om de opdracht tot het uitgeven van het 3^e advies had moeten afvragen of zijn vakbekwaamheid toereikend was, nu hij **niet geregistreerd staat in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en (dus) ook niet beschikt over de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed**. Op grond van artikel 1, aanhef en sub a, juncto artikel 2 van de AGB had de taxateur dit moeten onderkennen als een bedreiging en had hij, om deze bedreiging weg te nemen, maatregelen moeten nemen, door bijvoorbeeld de inschakeling van een taxateur die wel geregistreerd staat in de kamer BV met aantekening Groot Zakelijk Vastgoed.

Van tegenstrijdigheid op dit punt tussen de regelgeving die van toepassing is bij de opdracht aan de taxateur tot het geven van advies over de planschade en de reglementen van het NRVT is het Tuchtcollege in hoger beroep niet gebleken. Dat de regels van het NRVT op sommige onderdelen strenger zijn, zoals appelland aanvoert, maakt nog niet dat deze regels tegenstrijdig zijn aan de door de taxateur genoemde regelgeving.

Gelet op het bovenstaande is het Tuchtcollege in hoger beroep van oordeel het Tuchtcollege in eerste aanleg de klacht terecht gegrond heeft verklaard. Het Tuchtcollege zal de uitspraak in eerste aanleg dan ook bekrachtigen.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg.