

Dossiernummer: 20190211
Datum: 27 augustus 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

De heer en mevrouw A,
wonende te [plaats],
klagers,

tegen:

B RT,
register-taxateur,
gevestigd te [plaats],
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 6 februari 2019 met bijlagen;
- het verweerschrift van 2 april 2019 met bijlagen;
- aanvullende stukken van klagers toegezonden per brief van 27 mei 2019.

Tijdens de hoorzitting van 7 juni 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers, met gemachtigde de heer mr. L.E. de Geer, advocaat te Amsterdam;
- verweerder, met gemachtigde de heer mr. P.L.G. Haccou, advocaat te Arnhem.

2. De klacht

Ten behoeve van de periodieke erfpachtherziening van [adres], waarvan klagers erfpachters zijn, is een commissie van deskundigen samengesteld. Aan de deskundigen is verzocht bindend advies uit te brengen. Als waardebegrip zijn partijen overeengekomen gebruik te maken van de RICS-richtlijn 'omgaan met erfpacht'.

Verweerder trad op als één van de deskundigen en als voorzitter van de deskundigencommissie, die op 1 augustus 2018 een Bindend Advies Canonherziening heeft uitgebracht.

Volgens klagers heeft verweerder hierbij gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid. Verder stellen klagers dat in het bindend adviesrapport onbegrijpelijke en onredelijke keuzes zijn gemaakt ten faveure van de erfverpachter en dat op diverse punten elke onderbouwing ontbreekt.

Na het uitbrengen van het Bindend Advies is klagers bekend geworden dat verweerder ten tijde van het uitbrengen van het Bindend Advies bestuurder was van Stichting X en Stichting Y. Ten onrechte is voor het gehanteerde canonpercentage van 3,5% aansluiting gezocht bij erfpachtrechten van onder andere genoemde stichtingen, die eenzijdig het canonpercentage hebben vastgesteld. Deze stichtingen hebben grond in erfpacht, zodat verweerder zelf erfverpachter is en een direct belang heeft bij een hogere erfpacht. Verweerder had bij aanvaarding van de opdracht moeten melden dat hij bestuurslid was van de Stichting X en er daarmee zelf belang bij heeft om geen stellingen in te nemen die ongunstig zijn voor erfverpachters.

Ook is verweerder er in zijn motivering aan voorbij gegaan dat een lage rente als direct gevolg heeft dat de grondprijzen hoger zijn. Dit ondanks opmerkingen van klagers op het concept-rapport. Klagers stellen dat verweerder ongebruikelijke en onevenwichtige werkmethoden heeft voorgesteld en gehanteerd.

Verder bestaat bij klagers de indruk dat er nauwe zakelijke banden bestaan tussen verweerder en de door de erfverpachter aangewezen andere deskundige, de heer C. Een voormalig partner van verweerder is inmiddels werkzaam bij het bedrijf waar ook C werkzaam is. Daarnaast zijn beiden nauw betrokken bij NVR. Klagers achten deze banden in strijd met het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid.

De schijn van partijdigheid wordt versterkt doordat verweerder en C het op meerdere punten wel met elkaar eens zijn, maar niet met de derde deskundige, terwijl van een voorzitter een bemiddelende rol mag worden verwacht. Ook heeft verweerder net zoals C – in tegenstelling tot wat is afgesproken – de RICS-richtlijn niet gevolgd. Als klagers hiervan vooraf op de hoogte waren geweest, hadden zij niet ingestemd met de aanwijzing van verweerder als voorzitter.

Volgens klagers had verweerder de opdracht niet mogen aanvaarden vanwege strijdigheid met de integriteit en had hij klagers moeten informeren over zijn rol als erfverpachter. Klagers stellen dat verweerder daarmee de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zoals ten tijde van het bindend advies vastgelegd in de artikelen 10 en 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, heeft geschonden.

3. Het verweer

Verweerder betwist dat hij bij de uitvoering van zijn opdracht als voorzitter van een deskundigencommissie, in strijd zou hebben gehandeld met de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid.

De keuze om de opdracht uit te voeren conform de briefing paper 'Hoe om te gaan met erfpacht' van de RICS, is ingegeven door de summiere omschrijving van de opdracht. Deze afweging is volgens verweerder gemaakt om richting en invulling te geven aan een taxatieproces waaraan ook niet register-taxateurs deelnemen. Omtrent de keuze voor een geschilbeslechtsingsmodel waarbij de meerderheid beslist en bij gebreke daarvan de voorzitter, geeft verweerder aan dat de commissie als geheel hiervoor heeft gekozen en dat partijen hiermee hebben ingestemd.

De commissie heeft er voor gekozen om uitsluitend het meerderheids- en minderheidsstandpunt in het rapport op te nemen, zonder op de reactie op elkaars standpunten op te nemen. Verweerder acht zich gebonden aan het afgesproken Raadkamergeheim, zoals dat geldt bij gereguleerde arbitrage.

Verweerder voert aan dat elke keuze in het deskundigenbericht wordt onderbouwd. Dat erpachter het niet eens is met de uitkomsten, betekent volgens verweerder niet dat er keuzen zijn gemaakt ten gunste van de grondeigenaar. De RICS briefing note is een richtlijn en deze tast de onafhankelijke oordeelsvorming van de taxateur niet aan. De richtlijn biedt houvast, maar gemotiveerde afwijking blijft mogelijk.

Verweerder heeft een conflict of interest-analyse verricht voor hij zich bereid en in staat verklaarde om zitting te nemen in de deskundigencommissie. Er is volgens verweerder ook achteraf gezien geen sprake van een conflict of interest dat strijdig is met de fundamentele beginselen.

Verweerder trad enige tijd op als onbezoldigd bestuurslid van een drietal stichtingen, waar hij thans lid is van de Raad van Toezicht. Er was sprake van collegiaal bestuur op hoofdlijnen. Hij betwist dat hij zelf als erfverpachter zou kwalificeren omdat hij als bestuurder vastgoedobjecten van die stichtingen zou uitgeven. De stichtingen doen dat als zelfstandige rechtspersonen. Verder betwist verweerder dat hij een direct belang heeft bij het canonpercentage vanwege de vermeende reflexwerking daarvan voor de stichtingen waarvan hij bestuurder is. Hij wijst er op dat in het deskundigenbericht uitgebreid is gemotiveerd op welke wijze het canonpercentage tot stand is gekomen.

Ten aanzien van het canonpercentage van 3,5% reageert verweerder voorts dat aansluiting is gezocht bij erfpachttransacties, waarbij landelijk gelegen erfpachtobjecten van diverse stichtingen als referentie zijn gehanteerd. Dat een taxateur betrokken is geweest bij één of meer transacties, doet niet af aan de bruikbaarheid als referentie.

Voor de stelling van klagers dat in het deskundigenbericht voorbij wordt gegaan aan de relatie tussen de lage rente en de hoge grondprijzen, verwijst verweerder naar de reactie op de opmerkingen van klagers op het conceptbericht, zoals opgenomen aan het einde van paragraaf 6.3 van het definitieve deskundigenbericht. Tevens betwist verweerder dat het gekozen geschilbeslechtsingsmodel ongebruikelijk zou zijn. Hij verwijst daarvoor naar 'De taxateur als scheidsrechter' van drs. P.C. van Arnhem FRICS.

Dat verweerder de schijn van partijdigheid zou hebben opgewekt door klagers niet te informeren over zijn betrokkenheid bij onder meer de Stichting [], beschouwt verweerder als kern van de klacht.

Verweerder acht het onaannemelijk dat zijn betrokkenheid niet bekend was klagers, nu die eenvoudig te vinden is. Voorts stelt verweerder dat hij in staat en bereid was de opdracht te aanvaarden, nu hij geen zakelijke of privérelatie had met klagers of met de Stichting [erfverpachter], evenmin is er sprake van enig belang bij het vastgoedobject. Hij acht zich in staat professioneel integer, objectief en onafhankelijk op te treden. Verweerder treedt al jaren op als taxateur en rentmeester, voor zowel grondeigenaren, erpachter en derden-belanghebbenden.

Met de betrokken kantoren heeft verweerder alleen professioneel-collegiale contacten, zoals met diverse andere kantoren. De heer C en verweerder zijn beiden lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR), van een nauwere betrokkenheid is geen sprake.

Verweerder meent dat klagers oneigenlijk gebruik maken van het tuchtrecht van NRVT.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 7 juni 2019 gehouden hoorzitting hebben partijen hun standpunten nader toegelicht (waarbij mr. Haccou gebruik heeft gemaakt van een pleitnota) en is de klacht met partijen besproken. Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

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

6. De beoordeling

Bevoegdheid van het Tuchtcollege en ontvankelijkheid

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het Bindend Advies was ingeschreven als register-taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De klacht betreft hier het optreden van een register-taxateur als deskundige in commissieverband.

Nu onderdeel van het Bindend Advies betreft het schatten van de marktwaarde van een vastgoedobject door een register-taxateur, zijn de werkzaamheden van verweerder hierin aan te merken als een professionele taxatiedienst, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen over een professionele taxatiedienst. Het deskundigenbericht is uitgebracht mede in opdracht van klagers ter bepaling van de door hen te betalen erfpacht, zodat zij zijn aan te merken als belanghebbenden.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd de klacht te behandelen.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klagers verwijten verweerder dat hij heeft gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid als bedoeld in de artikelen 10 en 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT.

In verband daarmee overweegt het Tuchtcollege dat niet is gebleken dat verweerder een zakelijke- of privérelatie heeft met klagers of de erfverpachter. Wel was verweerder ten tijde van het uitbrengen van het deskundigenrapport bestuurder van stichtingen die grond in erfpacht uitgeven c.q. hebben uitgegeven, maar anders dan klagers stellen kan hij daardoor niet zelf (naast of in plaats van de stichtingen) worden aangemerkt als erfverpachter. Verweerder had dus geen persoonlijk belang bij de uitkomst van het bindend advies omdat hij zelf erfverpachter zou zijn.

Ook overigens hebben klagers geen omstandigheden gesteld waaruit zou kunnen volgen dat verweerder een persoonlijk belang had bij de uitkomst van het bindend advies. De enkele omstandigheid dat een op het gebied van erfpacht deskundige register-taxateur als bestuurder betrokken is bij een stichting die grond verpacht, is onvoldoende voor het ontstaan van de schijn van partijdigheid.

Dat verweerder als bestuurder van een stichting die grond verpacht zelf belang zou hebben bij een hoge erfpachtcanon, is niet gebleken en een te ver verwijderd verband om de schijn van partijdigheid op te baseren. Bovendien heeft verweerder ter zitting aangegeven dat hij taxatiewerkzaamheden verricht voor zowel erfverpachters als voor erfpachters, hetgeen klagers niet hebben bestreden.

Gelet op het voorgaande voert verweerder terecht aan dat er voor hem geen aanleiding was om de aanwijzing als voorzitter niet te aanvaarden of om zijn bestuurschap van de stichtingen te melden bij het aanvaarden van de opdracht. Voor zover nog van belang heeft verweerder (onweersproken) aangevoerd dat zijn bestuurschap eenvoudig kenbaar was via zijn LinkedIn-profiel.

Verder overweegt het Tuchtcollege dat verweerder niet kan worden verweten dat hij een ongebruikelijke en onevenwichtige methode heeft voorgesteld en gehanteerd voor het geval de drie deskundigen niet tot een unaniem oordeel zouden komen. Verweerder heeft in zijn verweerschrift en ter zitting uiteengezet dat hij de geschilbeslechtingsmethode en het gebruik van de 'briefing paper' van de RICS heeft voorgesteld en dat zijn mededeskundigen en partijen daarmee akkoord zijn gegaan. Klagers hebben dat niet gemotiveerd weersproken en uit het volgen van de overeengekomen geschilbeslechtingsmethode kan geen gebrek aan integriteit, objectiviteit en/of onafhankelijkheid van verweerder worden afgeleid.

Het verwijt van klagers dat verweerder zakelijke relaties onderhoudt met mededeskundige C en/of 't [naam kantoor] treft eveneens geen doel. Verweerder heeft uiteengezet dat zijn toenmalige kantoor slechts professioneel collegiale contacten onderhield met [naam kantoor] en C, zoals met vrijwel alle rentmeesters-, taxatie- en makelaarskantoren in de regio. Klagers hebben geen omstandigheden gesteld waaruit een andere relatie blijkt, zodat ook hieruit geen strijd met de hiervoor genoemde fundamentele beginselen kan worden afgeleid. De omstandigheden dat C en verweerder beiden lid zijn van de NVR en dat een achter-achter-neef van verweerder per half juli 2018 in dienst is getreden van [naam kantoor], maken dit niet anders.

Ten slotte staat vast dat in het bindend advies voor het vaststellen van het canonpercentage is afgeweken van de RICS richtlijn, waarvan de toepasselijkheid met partijen was afgesproken. Volgens klagers heeft verweerder daarmee gehandeld in strijd met de eerdergenoemde fundamentele beginselen. Het Tuchtcollege overweegt dat klagers mogelijk zijn verrast door de afwijking van de richtlijn, maar is van oordeel dat het de deskundigen wel vrijstond om in hun bindend advies gemotiveerd van de richtlijn af te wijken. Partijen hebben op het concept advies kunnen reageren en met inachtneming van hun opmerkingen hebben de deskundigen het definitieve advies afgerond, inclusief toelichtingen op het gehanteerde canonpercentage en de gehanteerde rente. Deze gang van zaken levert geen strijd op met de van verweerder te verwachten deskundigheid of met de integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, die van hem op grond van de artikelen 10 en 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels mogen worden verwacht.

Voor het overige hebben klagers nog gesteld dat op diverse punten in het bindend advies elke onderbouwing ontbreekt. Klagers hebben niet aangegeven welke punten dat zou betreffen en reeds daarom kan een klacht daarover niet slagen, nog daargelaten of verweerder daarvan als voorzitter van de deskundigencommissie persoonlijk een tuchtrechtelijk verwijt zou kunnen worden gemaakt, hetgeen een voorwaarde is voor het slagen van een klacht.

Het Tuchtcollege acht de klacht op grond van het voorgaande in zijn geheel ongegrond.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 27 augustus 2019 door het Tuchtcollege NRVT.