

Dossiernummer: 20190211HB

Datum: 20 januari 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klagers,

tegen:

B RT,

register taxateur 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;
- de door klagers nader toegezonden stukken;
- het verslag van de hoorzitting van 7 juni 2019;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 27 augustus 2019;
- het hoger beroepsschrift van klagers van 7 oktober 2019;
- het verweerschrift in hoger beroep van 12 november 2019.

Tijdens de hoorzitting van 16 december 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A, bijgestaan door advocaat, mr. L.E. de Geer;
- B, verweerder in persoon, bijgestaan door advocaat mr. P.L.G. Haccou.

2. De procedure in eerste aanleg

Klagers hebben een perceel met hun woning in erfpacht verkregen van een stichting. Ten behoeve van de tussen hen en de erfverpachter vast te stellen erfpachtherziening hebben partijen een commissie van drie personen benoemd (met verweerder als voorzitter) voor het geven van een bindend advies.

Hierbij is afgesproken dat voor het bepalen van de waarde gebruik zal worden gemaakt van de RICS-richtlijn "omgaan met erfpacht".

Op 1 augustus 2018 heeft de commissie het bindend advies uitgebracht. Omdat zij er niet in was geslaagd om tot een unaniem advies te komen, bevat het advies een minderheidsstandpunt en een meerderheidsstandpunt (ingenomen door verweerder).

Klagers verwijten verweerder dat hij bij de vaststelling van dit advies heeft gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid. Verder stellen zij dat in het advies onbegrijpelijk en onredelijke keuzes zijn gemaakt ten faveure van de erfverpachter en dat op diverse punten elke onderbouwing ontbreekt.

Klagers stellen dat verweerder partijdig is geweest doordat verweerder tevens bestuurder is bij enkele stichtingen die ook als erfverpachter optreden. Hij heeft daarom belang bij een voor erfverpachters positief advies. Ook bestaat bij klagers de indruk dat er nauwe zakelijke banden bestaan tussen verweerder en één van de andere bindend adviseurs, met wie hij samen het meerderheidsstandpunt (in het voordeel van de erfverpachter) vertegenwoordigde. Van verweerder als voorzitter mocht verder een bemiddelende rol worden verwacht tussen de beide andere adviseurs.

Ten onrechte is bij het meerderheidsstandpunt volgens klagers niet de RICS-richtlijn gevolgd, zoals afgesproken. Verder heeft verweerder geen aandacht geschonken aan de opmerking van klagers bij het concept-rapport, inhoudende dat er ten onrechte geen rekening mee is gehouden dat bij een lagere rente de grondprijzen hoger zijn.

Verweerder heeft de klachten gemotiveerd weersproken.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen dat de omstandigheid dat verweerder deel uitmaakt van het bestuur van een stichting die als erfverpachter optreedt, niet maakt dat verweerder ook zelf als erfverpachter kan worden aangemerkt. Niet gebleken is dat verweerder belang had bij de uitkomst van het bindend advies. De door klagers aangevoerde omstandigheden zijn volgens het Tuchtcollege in eerste aanleg onvoldoende om de schijn van partijdigheid aan te nemen. Ook het verwijt van klagers dat verweerder zakelijke relaties onderhoudt met één van de andere bindend adviseurs (met wie hij samen het meerderheidsstandpunt heeft ingenomen) treft naar het oordeel van het Tuchtcollege in eerste aanleg geen doel.

Ook overigens heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg geoordeeld dat niet is gebleken van gebrek aan integriteit, objectiviteit en/of onafhankelijkheid van verweerder.

Het stond de bindend adviseurs, en dus verweerder, vrij om in hun bindend advies gemotiveerd af te wijken van de RICS-richtlijn. Zij hebben partijen verder de gelegenheid gegeven om te reageren op het conceptrapport en hebben met inachtneming van deze reacties het definitieve rapport opgesteld, inclusief toelichting op het gehanteerde canonpercentage en de gehanteerde rente. Ook op dit punt is er, aldus het Tuchtcollege in eerste aanleg, geen sprake geweest van verwijtbaar gedrag.

Voor het overige heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg geoordeeld dat klagers hun klacht dat het advies op diverse punten elke onderbouwing mist, onvoldoende hebben onderbouwd en ook onvoldoende hebben gemotiveerd waarom verweerder als voorzitter van de deskundigencommissie ter zake persoonlijk een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

De klacht is ongegrond verklaard.

3. Het hoger beroep

Klagers voeren aan dat is overeengekomen dat de bindend adviseurs de erfpachtcanon zouden vaststellen met toepassing van de RICS-richtlijn. Klagers verwijzen naar de opdrachtbevestiging, waarin staat:

"De tussen partijen bestaande erfpachtovereenkomst voorziet niet in een definitie van het waardebegrip en/of een waarderingsinstructie. Ter voorkoming van de fundamentele discussie over waarderingsvraagstukken bij de totstandkoming van een voor partijen bruikbaar deskundigenadvies, kiezen deskundigen ervoor om aansluiting te zoeken bij de best practices van de Nederlandse taxatiepraktijk. Deskundigen zijn unaniem van oordeel dat de werkwijze zoals omschreven in de publicatie "Hoe om te gaan met erfpacht" van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de meest aangewezen wijze van waardenen betreft."

Klagers en de erfverpachter hebben de inhoud van deze opdrachtbevestiging aanvaard. Gelet op deze afspraken stond het de bindend adviseurs, anders dan in eerste aanleg is geoordeeld, niet vrij van de overeengekomen richtlijn af te wijken, aldus klagers. Slechts in samenspraak met en met instemming van alle betrokken partijen dan wel in het geval toepassing van de overeengekomen richtlijn naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn (artikel 6:248 lid 2 BW), had de afspraak geschonden mogen worden. Hiervan was echter geen sprake. Door desondanks van de richtlijn af te wijken heeft verweerder, als penvoerder van het meerderheidsstandpunt, naar opvatting van klagers in het voordeel van de erfverpachter en daarmee niet integer, onafhankelijk en onpartijdig en niet zorgvuldig gehandeld.

Verder verwijzen klagers naar een uitspraak van de rechtbank Den Haag van 19 september 2019 (ECLI:NL:RBDHA:2109:9765) waarin op basis van bestaande jurisprudentie is geoordeeld dat, als de waarde van het vrije onbebouwde perceel is bepaald, er twee afslagen (depreciatie vanwege het feit dat de grond met erfpacht is belast en een afslag voor de bebouwde staat) moeten worden toegepast om daaruit de redelijke canongrondslag af te leiden. Beide afslagen zijn op zichzelf al groter (ongeveer 40%) dan de enkele afslag van 15% die verweerder hanteert.

Volgens klagers heeft verweerder dan ook niet alleen in strijd met de overeenkomst gehandeld, maar ook in strijd met de jurisprudentie op dit punt.

Klagers verzoeken het Tuchtcollege in hoger beroep de klacht alsnog gegrond te verklaren.

Verweerder erkent dat hij de suggestie heeft gedaan om aansluiting te zoeken bij de “best practices” van de Nederlandse taxatiepraktijk en de werkwijze te volgen zoals beschreven in de RICS-richtlijn, maar dit betekent naar zijn mening niet dat hij zich daarmee heeft verbonden om de richtlijn onverkort toe te passen. Dit zou immers het taxatierapport (zeker waar het het gewraakte rentepercentage betreft) beperken tot een getalsmatige invuloefening waarbij de professioneel-kritische instelling van de deskundigheid van de taxateur verder geen rol meer speelt. De richtlijn was slechts een richtsnoer. De aard en strekking van de richtlijn staan niet op zichzelf en kunnen uitsluitend worden gezien in samenhang met andere regelgeving. De richtlijn betreft slechts een aanbevolen goede praktijk.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 16 december 2019 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 Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling van het hoger beroep

Ontvankelijkheid

Het hoger beroep is ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak, zoals artikel 18.1 van het Reglement Tuchtrechtspraak voorschrijft. Klagers zijn dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling

Naar het oordeel van het Tuchtcollege staat in de opdrachtbevestiging niet met zoveel woorden dat de RICS-richtlijn onverkort moest worden toegepast en is dit evenmin af te leiden uit het door klagers geciteerde deel uit de opdrachtbevestiging. De zinsneden “aansluiting zoeken bij” en “de meest aangewezen wijze” duiden eerder op een uitgangspunt, waarvan de bindend adviseurs mochten afwijken dan op een verplichting voor de bindend adviseurs om de richtlijn zonder meer toe te passen.

Dat bij klagers het gerechtvaardigde vertrouwen is gewekt dat wel degelijk over zou worden gegaan tot onverkorte toepassing van de richtlijn en dat dat voor klagers de doorslaggevende reden is geweest om akkoord te gaan met benoeming van verweerder (niet zijnde een jurist) als voorzitter van de commissie, hebben klagers onvoldoende onderbouwd en is voor het Tuchtcollege in hoger beroep dan ook niet vast komen te staan.

Verweerder voert bij dit alles terecht aan dat een taxateur op grond van artikel 11.1 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels een opdracht alleen mag uitvoeren als hij autonoom en uitsluitend als eigen afweging in vrijheid tot een schatting van de waarde kan komen. Deze regel prevaleert boven de toepassing van de RICS-richtlijn. Een verplichting tot toepassing van deze richtlijn zonder dat daarvan mag worden afgeweken, verdraagt zich niet met genoemd artikel 11.1. Als een juiste waarde niet via toepassing van de RICS-richtlijn wordt bereikt zal de taxateur vanuit het oogpunt van professionaliteit, zorgvuldigheid, objectiviteit en onafhankelijkheid moeten afwijken van die richtlijn.

Anders dan klagers stellen is afwijking dus niet alleen mogelijk in het geval partijen daarmee instemmen of in het geval waarin toepassing van de richtlijn naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

Het Tuchtcollege in hoger beroep is verder van oordeel dat niet is gebleken dat verweerder in strijd heeft gehandeld met de regels van NRVT. In het definitieve bindend advies is gemotiveerd waarom is afgeweken van de richtlijn en ook waarom een bepaald canonpercentage en een bepaalde rekenrente is gehanteerd, een en ander met inachtneming van de reacties van beide partijen op het conceptadvies.

Dat in het bindend advies mogelijk onjuiste referentietransacties zijn gebruikt (namelijk transacties in het kader van heruitgifte in plaats van nieuwe uitgifte), zoals klagers stellen in de pleitnota in hoger beroep, is voor het Tuchtcollege evenmin vast komen te staan.

Of gebondenheid van klagers aan het bindend advies in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn ligt ter beoordeling van de rechtbank in de vernietigingsprocedure.

Het hoger beroep zal, gelet op het bovenstaande, ongegrond worden verklaard.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART het hoger beroep ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 20 januari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.