

Dossiernummer: 20190723HB

Datum: 29 september 2020

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A RT,

register-taxateur te [woonplaats],

appellant

tegen

de heer en mevrouw B

wonende te [woonplaats],

geïntimeerden.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het procesdossier in eerste aanleg;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 30 januari 2020;
- het hoger beroepschrift van 4 maart 2020;
- het verweerschrift van geïntimeerden van 28 april en 5 mei 2020;
- vonnis van de rechtbank van 27 maart 2019, toegezonden op 8 augustus 2020;
- reactie namens de voorzitter van het Tuchtcollege d.d. 11 augustus 2020.

Tijdens de hoorzitting van 18 augustus 2020 heeft de mondelinge behandeling van het hoge beroep plaatsgevonden. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden. Bij de hoorzitting waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- appellant, in persoon;
- geïntimeerden, in persoon.

2. De procedure in eerste aanleg

De klacht heeft betrekking op het door appellant op 31 juli 2018 in opdracht van de rechtbank opgestelde deskundigenrapport met betrekking tot een tussen geïntimeerden en hun (schoon)zus te verdelen perceel grond. Geïntimeerden hebben gesteld dat het rapport veel aannames zonder gegeden of controleerbare onderbouwing bevat. Appellant heeft zich volgens geïntimeerden niet vakbekwaam, eerlijk en betrouwbaar getoond, heeft de regels van NRVT geschonden, onjuiste berekeningen gemaakt en een onredelijk verdelingsvoorstel gedaan.

Ook zou appellant zich partijdig hebben opgesteld en in het voordeel van de tegenpartij hebben gerapporteerd. Geïntimeerden voeren in dit verband aan dat de taxateur lid is van hetzelfde broodfonds als hun (schoon)zus.

Appellant heeft aangevoerd dat hij bij de wettelijke taxatie in opdracht van de rechtbank heeft gehandeld volgens de regels inzake professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit, onafhankelijkheid, zorgvuldigheid, transparantie en vertrouwelijkheid. De rechtbank heeft het rapport dan ook overgenomen. Er is geen sprake van partijdigheid. Hij zit weliswaar in hetzelfde broodfonds als de (schoon)zus, maar kent haar niet persoonlijk en heeft er geen enkel belang bij om iemand te bevoordelen.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen dat een register-taxateur een taxatierapport zo moet opstellen dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Daarom dient het rapport op controleerbare wijze onderbouwd te zijn. Zeker in precare situaties, zoals bij een gerechtelijke procedure tussen broer en zuster, is zorgvuldigheid en transparantie des te meer geboden. Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld dat het onderhavige taxatierapport niet voldoet aan deze eisen. Er zijn in het taxatierapport geen referentieobjecten opgenomen, terwijl deze niet in taxatierapporten mogen ontbreken. Als er geen geschikte vergelijkbare objecten in de directe omgeving zijn, dient de register-taxateur verder weg te zoeken en zo nodig ook terug in de tijd. Door op intuïtieve wijze te waarderen is de waarde van het object op niet geoorloofde wijze, namelijk subjectief, bepaald.

Verder blijkt uit het rapport niet hoe verweerder is gekomen tot zijn oordeel over de uitleg van het bestaande bestemmingsplan, de huidige bebouwingsmogelijkheden en de mogelijk voorgenomen wijzigingen van het plan. Ook is appellant onvoldoende duidelijk geweest over het overleg met het Waterschap en hoe hij is gekomen tot de vastgestelde gebruikswaarde van de grond van het Waterschap. Deze punten hadden op controleerbare wijze in het rapport moeten zijn opgenomen.

Het Tuchtcollege heeft voorts overwogen dat ook bij een wettelijke taxatie de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van toepassing zijn.

Dat sprake is geweest van partijdigheid, is het Tuchtcollege niet gebleken.

Het Tuchtcollege heeft in eerste aanleg de klacht gegrond verklaard en appellant als maatregel een berisping opgelegd.

3. Het hoger beroep

In het hoger beroep stelt appellant dat het Tuchtcollege te veel gewicht hecht aan het niet vermelden van referentieobjecten. Ook kan hij zich niet vinden in het oordeel over de behandeling van de bestemming en de behandeling van de situatie met het Waterschap.

Appellant voert aan dat hij zich niet heeft willen verschuilen achter onduidelijkheid in de regelgeving. Omdat het bij een deskundigenbericht niet altijd gaat om de waarde, heeft appellant ervoor gekozen deze niet met referenties te onderbouwen. Hij kan zich niet vinden in de conclusie van het Tuchtcollege dat hij daarom ongeoorloofd en subjectief heeft gehandeld. Hij heeft de waarde wel degelijk onderbouwd, te weten volgens de vergelijkingsmethode en via de huurwaardemethode. Ook wijst appellant op een conclusie van de procureur-generaal bij de Hoge Raad in januari 2020 (ECLI:NL:PHR:2020:50) waarin staat dat beter controleerbare en verifieerbare methoden de voorkeur hebben boven de intuïtieve methode, maar dat deze methode wel toegestaan is. Hij vraagt zich af of het opnemen van een referentie iets zou hebben toegevoegd. Ook geeft appellant aan dat een waardering altijd subjectief is, maar de waarde wel zoveel mogelijk geobjectiveerd dient te worden.

Ten aanzien van de bestemming stelt appellant dat hij daarop op meerdere pagina's in het deskundigenbericht is ingegaan. Ook de situatie met het Waterschap is in het deskundigenbericht toegelicht.

Tot slot geeft appellant aan dat hij het lastig vindt dat een deskundigenbericht dat door de rechtbank en partijen gevolgd is, alsnog bij het Tuchtcollege ter discussie kan staan en herhaalt dat de maatregel van berisping te zwaar is.

4. Verweer in hoger beroep

Geïntimeerden hebben in hun verweer aangegeven dat zij nog steeds achter hun klaagschrift en hun pleidooi ter zitting in eerste aanleg staan. Na ontvangst van het conceptrapport hebben zij appellant gemeld dat er sprake was van een structureel gebrek aan onderbouwing, transparantie en controleerbaarheid. In het definitieve rapport is daarin naar hun mening geen verbetering gekomen. Zij hadden van een deskundigenrapport in opdracht van de rechtbank mogen verwachten dat hierin tot een eerlijke verdeling zou worden gekomen. Zij staan dan ook achter de opgelegde maatregel.

De deskundige was bevolen te komen tot een zelfstandige analyse met onderbouwing. In de offerte wordt ook melding gemaakt van referentiepanden, maar die staan niet in het deskundigenrapport. Geïntimeerden blijven erbij dat vanwege de relatie met het broodfonds er sprake was van schijn van partijdigheid.

Ten aanzien van de bestemming geven geïntimeerden aan dat zij een exorbitant verlies zullen lijden als er op termijn toch een woning op het perceel gerealiseerd mag worden. Zij herhalen verder dat zij geen inrit hebben en dat zij hun perceel en panden bij de door appellant gemaakte verdeling niet kunnen bereiken.

Het is volgens geïntimeerden de eigen keuze van appellant geweest om ongevraagd 400 m² grond in eigendom van het Waterschap te betrekken bij de verdeling. Geïntimeerden zijn hierover al benaderd door het Waterschap waarbij rechtmatig gebruik wordt betwist.

Het rapport voldoet niet aan wat geïntimeerden hadden mogen verwachten van een register-taxateur.

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

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat appellant op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in de Kamers in de Kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen, WOZ, Bedrijfsmatig Vastgoed inclusief aantekening Groot Zakelijk van het door NRVT gehouden register.

Aangezien het hoger beroep betrekking heeft op een uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg waarbij appellant partij was, is hij in zoverre ontvankelijk.

Hoger beroep dient te worden ingesteld binnen zes weken na verzending van de uitspraak in eerste aanleg. Nu de uitspraak is verzonden op 30 januari 2020, is het hoger beroep, dat is aangevangen met het beroepschrift d.d. 4 maart 2020, op tijd ingesteld.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het beroep

Een register-taxateur die op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert moet dat op zodanige wijze doen dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Dit betekent onder meer dat het rapport voldoende en op voor belanghebbenden controleerbare wijze onderbouwd moet zijn.

Bij een deskundigenrapport opgesteld door een register-taxateur in het kader van een gerechtelijke procedure – zoals hier aan de orde – geldt dat eens te meer, nu daarbij per definitie sprake is van partijen met tegengestelde belangen.

Een deskundigenrapport van een register-taxateur in het kader van een gerechtelijke procedure dient er voor om de rechter te voorzien van verifieerbare informatie om zo tot een juist oordeel te komen. Van groot belang is dan ook dat de register-taxateur zijn stellingen zoveel mogelijk onderbouwt en aangeeft welke schattingonzekerheden aan de orde zijn.

In eerste aanleg heeft het Tuchtcollege geoordeeld dat appellant hieraan niet heeft voldaan, door bij zijn waardering geen referenties ten aanzien van de opstallen en de grond in zijn deskundigenrapport op te nemen. In het hoger beroep heeft appellant aangegeven dat hij erkent dat hij hiermee niet heeft voldaan aan de reglementen van NRVT. Het Tuchtcollege in hoger beroep volgt hierin het oordeel van het Tuchtcollege in eerste aanleg.

Het deskundigenrapport is verder op bepaalde punten summier, zoals de onderbouwing van de waardering van de opstallen en de grond. Dat appellant zich hierbij slechts gebaseerd zou hebben op de intuïtieve methode, is het Tuchtcollege in hoger beroep echter niet gebleken. Onder punt 3 van het deskundigenrapport geeft verweerder aan dat hij voor de opstallen gebruik heeft gemaakt van de vergelijkingsmethode – zij het zonder de referenties te vermelden of bij te voegen - en van de huurkapitalisatiemethode.

Ten aanzien van het bestemmingsplan en het Waterschap oordeelt het Tuchtcollege anders dan het Tuchtcollege in eerste aanleg. Appellant heeft in het deskundigenrapport op diverse plaatsen aandacht besteed aan de situatie rondom de bestemming en de situatie rondom het deel van het perceel in eigendom van het Waterschap. Appellant heeft hierbij aangegeven dat het betreffende perceel gewaardeerd is als grond met woonbestemming, maar zonder bebouwingsmogelijkheden. Dat hij hierbij rekening houdt met dat deel van het perceel dat in eigendom is bij het Waterschap is niet onjuist. Ook gaat hij in op de bestemming en wat hij essentieel vindt bij de waardering. Daarmee heeft hij invulling gegeven aan het maximale aantal woningen. Appellant concludeert dan ook dat sprake is van een woonbestemming op één van de percelen, waarbij de kans op bouw van een woning op het perceel nagenoeg nihil is, zodat hij de grond kwalificeert als tuin. Daarop heeft appellant zijn waardering gebaseerd.

Naar het oordeel van het Tuchtcollege in hoger beroep heeft appellant in het deskundigenbericht voldoende onderbouwd en uiteengezet wat de situatie is en met welke onzekerheden ten aanzien van de bestemming rekening moet worden gehouden. Geïntimeerden hebben aangegeven dat de bouwmogelijkheden niet expliciet zijn uitgesloten. Volgens appellant kan dat niet worden uitgesloten, maar hij schat de kans daarop in als nihil. Dat geïntimeerden dat anders inschatten, doet daar niet aan af. Het is aan de civiele rechter om daarover uiteindelijk een oordeel te geven en niet aan de tuchtrechter.

Appellant heeft naar het oordeel van het Tuchtcollege aldus voldaan aan de reglementen van NRVT nu hij op zorgvuldige en transparante wijze met vermelding van de door hem geraadpleegde bronnen, een inschatting heeft gemaakt van de situatie en heeft aangegeven welke onzekerheden hij hierbij heeft geconstateerd. Het Tuchtcollege is dan ook van oordeel dat het hoger beroep van appellant slaagt waar het de verweten gedragingen op het punt van het bestemmingsplan en het Waterschap betreft.

Dat appellant niet onafhankelijk zou hebben opgetreden vanwege de omstandigheid dat appellant en de (schoon)zus van geïntimeerden deelnemen aan hetzelfde broodfonds, is het Tuchtcollege ook in hoger beroep niet gebleken.

Nu het Tuchtcollege in hoger beroep tot een ander oordeel komt dan het Tuchtcollege in eerste aanleg, en de klacht op het punt van het bestemmingsplan en het Waterschap niet gegrond acht, ziet zij aanleiding om de opgelegde berisping om te zetten in een waarschuwing.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg voor zover de klachten over het bestemmingsplan en het Waterschap gegrond zijn verklaard en voor zover het de opgelegde maatregel betreft;

en, in zoverre opnieuw rechtdoende:

VERKLAART de klacht ten aanzien van het niet vermelden van referentieobjecten en het gemis aan onderbouwing op dat punt gegrond;

VERKLAART de klachtonderdelen over het bestemmingsplan en het Waterschap ongegrond;

LEGT aan appellant de maatregel WAARSCHUWING op;

en BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg voor het overige.

Deze uitspraak is gewezen op 29 september 2020 door het Tuchtcollege NRVT.