

Dossiernummer: 20190607HB

Datum: 26 februari 2021

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

B1 en B2 RT,

register taxateurs te [plaats],

verder te noemen: de taxateurs,

appellanten,

tegen

A1 en A2,

verder te noemen: klagers,

geïntimeerden

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 7 juni 2019, met bijlagen;
- de klacht van 9 juli 2019;
- de reactie van de taxateurs van 20 augustus 2019;
- het verweerschrift van 18 oktober 2019, met bijlage;
- aanvullende stukken van klagers van 6 en 11 november 2019;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 21 november 2019;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 20 december 2019;
- het voorlopig hoger beroepschrift van 21 januari 2020;
- het aanvullend hoger beroepschrift van 12 maart 2020; de verweerschriften van klagers van 16 april 2020 en 20 mei 2020;
- de aanvullende stukken namens taxateurs van 8 januari 2021.

Tijdens de hoorzitting van 19 januari 2021 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de taxateurs en hun gemachtigde mr. C;
- A1 en de heer D en namens A2 mr. E.

2. De procedure in eerste aanleg

De klacht had betrekking op het door de taxateurs op 12 april 2019 opgestelde taxatierapport met betrekking tot een pand aan het adres [adres].

Klagers hebben gesteld dat het taxatierapport op verschillende punten niet juist is. Uitgegaan is van verkeerde oppervlakgegevens en onnavolgbare en verouderde rekenmethodes. Ook ontbreken de huuropbrengsten in het rapport. De conclusies in het rapport zijn niet deugdelijk onderbouwd. Ook is gekozen voor te weinig referentieobjecten, die ook niet goed met het getaxeerde pand waren te vergelijken.

Voorts hebben klagers erover geklaagd dat de taxateurs hun vragen over het rapport niet wensten te beantwoorden.

De taxateurs hebben verweer gevoerd, waarbij zij hebben benadrukt dat de executeur-testamentair de opdracht heeft verstrekt en dat zij daarom ook ten aanzien van vragen van de andere betrokkenen aan de executeur-testamentair hebben gevraagd of zij deze mochten beantwoorden. Nadat hiermee was ingestemd hebben zij de vragen beantwoord.

De taxateurs hebben betwist dat zij zijn uitgegaan van verkeerde oppervlakgegevens. Zij hebben zelf ingemeten. Zij hebben de juiste huurwaarden gehanteerd, de juiste referentieobjecten gebruikt. Meer referentieobjecten waren er ook niet. Omdat het taxatierapport niet was opgesteld ten behoeve van een financiering is geen standaardrapportage gebruikt.

Het eerste Tuchtcollege heeft overwogen dat het ging om de afwikkeling van een nalatenschap en dat van de taxateurs had mogen worden verwacht dat zij zouden nagaan hoe de situatie met meerdere betrokkenen in elkaar stak en van wie de taxatieopdracht precies afkomstig was. Dan zouden zij ook te weten zijn gekomen dat de executeur-testamentair tevens de beoogd koper van het pand was.

Door de uitdrukkelijke opdracht van één van de advocaten, om voortaan de correspondentie te versturen aan de drie advocaten gezamenlijk, naast zich neer te leggen en door te weigeren in te gaan op vragen van de andere erfgenamen en zich alleen tot de executeur-testamentair te wenden (die de taxateurs als opdrachtgever hadden vermeld), hebben de taxateurs de al ontstane precaire situatie verder verslechterd.

Daarbij voldeed het taxatierapport op een aantal punten niet aan de in het modelrapport opgenomen minimale eisen. Er is ook geen gebruik gemaakt van het voorgeschreven modelrapport. Hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateurs voor een derde niet te volgen. In een situatie als de onderhavige, bij de verdeling van een nalatenschap is een volledig, inzichtelijk en transparant taxatierapport extra belangrijk.

Dat de taxateurs zijn uitgegaan van verkeerde oppervlakten en dat sprake is geweest van belangenverstrengeling, is voor het eerste Tuchtcollege niet komen vast te staan.

Het eerste Tuchtcollege heeft geoordeeld dat de taxateurs niet zorgvuldig, niet transparant en in strijd met de fundamentele beginselen hebben gehandeld. Aan taxateurs is de maatregel van berisping opgelegd en een gezamenlijke boete van € 1.500,00.

3. De procedure in hoger beroep

De taxateurs hebben in hoger beroep allereerst gesteld dat het eerste Tuchtcollege de aanvullende stukken van klagers van 6 en 11 november 2019, terwijl de hoorzitting op 21 november 2019 was, niet hadden mogen toelaten. Doordat klagers deze stukken niet ook rechtstreeks naar de taxateurs hadden gestuurd, zoals het Reglement Tuchtrechtspraak voorschrijft (artikelen 14.4 en 14.5) hebben taxateurs zich niet deugdelijk kunnen voorbereiden. Ook tijdens de hoorzitting werden de taxateurs overvallen met nieuwe informatie, met name met informatie uit een proces-verbaal waarin stond 1) dat de taxateurs werden ingeschakeld om zowel het pand te taxeren als te verkopen, 2) wie er allemaal bij de opname aanwezig moesten zijn en 3) dat de executeur-testamentair na de taxatie een eerste bod mocht

uitbrengen en het pand mocht afnemen. De taxateurs zijn van mening dat het eerste Tuchtcollege in strijd met het eigen reglement heeft gehandeld door deze informatie toe te laten.

Van een opdracht tot verkoop waren de taxateurs voor de hoorzitting in eerste aanleg in het geheel niet op de hoogte. Deze zouden zij ook niet hebben aanvaard omdat dat tegen de regels is.

De taxateurs hebben verder aangevoerd dat het geenszins noodzakelijk en ook niet relevant was om zich in het geschil tussen partijen te verdiepen om te komen tot een objectieve vaststelling van de marktwaarde van het pand. De opdracht van de rechtbank was duidelijk. Gelet op het geschil zijn zij juist ook bijzonder voorzichtig geweest met het beantwoorden van vragen die van iemand anders dan de opdrachtgever afkomstig waren. Daarmee hebben zij juist zorgvuldig gehandeld. Als de omstandigheden wel relevant waren, hadden de advocaten van de betrokkenen dit moeten melden. Deze stonden steeds CC in de e-mails, maar hebben voorafgaand aan het uitbrengen van het taxatierapport niets van zich laten horen, behalve de melding dat de executeur-testamentair als opdrachtgever moest worden aangemerkt.

De taxateurs hebben een eigen model taxatierapport gebruikt omdat er geen standaardmodel is dat is toegespitst op de onderhavige situatie. Het ging namelijk om een gemengd object met bedrijfsmatige verhuur op de begane grond en woninghuur op de bovenste twee verdiepingen. Door gebruikmaking van hun eigen model hebben de taxateurs juist maatwerk willen leveren. Zij voeren verder aan dat het eerste Tuchtcollege ten onrechte heeft overwogen dat het doel van de taxatie, de verantwoording en de aansprakelijkheid, de waarderingsgrondslag, een duidelijke omschrijving van de huursituatie en het milieuaspect niet in het rapport terugkomen. Deze aspecten zijn alle in het rapport besproken.

Ten slotte betogen de taxateurs dat de oplegging van een dubbele maatregel, namelijk een berisping en een boete, een veel te zware maatregel is en ook niet in overeenstemming met de tuchtrechtelijke jurisprudentie. Veelal wordt volstaan met een waarschuwing.

Klagers voeren aan dat de belangrijkste te beantwoorden vraag is hoe het kan dat een 11 maanden eerder uitgevoerde taxatie resulteerde in een waarde van € 1.155.000,00 en de onderhavige taxatie in € 795.000,00.

Zij gaan er verder van uit dat de taxateurs door de rechtbank waren geïnformeerd over wat er speelde en dus ook dat het om de verkoop van het pand ging. Zij blijven er verder bij dat de taxateurs (aanvankelijk) ten onrechte hun vragen hebben geweigerd te beantwoorden. Er was ook sprake van belangenverstrengeling omdat zij uitsluitend hebben geluisterd naar de advocaat van de executeur-testamentair die zei dat zij de vragen van de anderen niet moesten beantwoorden en omdat zij alleen de executeur-testamentair als hun opdrachtgever aanmerkten. Zij betwisten voorts dat het gaat om een bijzonder object waarin geen modelrapport voorziet. Het taxatierapport voldoet niet aan het model zoals dat in de opdracht is voorgeschreven.

Ten aanzien van de aanvullend toegezonden stukken stellen klagers dat de taxateurs hierover tijdig hebben kunnen beschikken. Het eerste Tuchtcollege heeft bij e-mail van 6 en 13 november aan de taxateurs bericht dat de stukken waren toegevoegd aan het dossier. Vanaf dat moment konden de taxateurs deze ook downloaden. Het proces-verbaal was inderdaad niet aan het dossier toegevoegd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 19 januari 2021 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 1 juli 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 juli 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid

De taxateurs hebben hoger beroep ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak in eerste aanleg, zoals artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT voorschrijft. Zij zijn dan ook ontvankelijk in het hoger beroep

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Ten aanzien van het al dan niet terecht toelaten van de door klagers in eerste aanleg ingediende aanvullende stukken overweegt het Tuchtcollege dat, wat daar ook van zij, de taxateurs in hoger beroep voldoende gelegenheid hebben gehad om alsnog op deze stukken en op het tijdens de hoorzitting in eerste aanleg ter sprake gekomen proces-verbaal in te gaan. Daarbij hebben de taxateurs geen verweer meer gevoerd tegen de stelling van klagers dat de stukken al op 6 en 13 november 2020, dus ruim voor de hoorzitting, waren te downloaden. Deze klacht kan niet tot vernietiging van de uitspraak in eerste aanleg leiden.

Ook in hoger beroep is het Tuchtcollege van oordeel dat het rapport op verschillende punten niet voldoet. Aan taxateurs kan worden toegegeven dat, in tegenstelling tot wat in eerste aanleg is overwogen, een aantal punten wel degelijk in het rapport zijn besproken, namelijk de verantwoording en de aansprakelijkheid, de waarderingsgrondslag, een duidelijke omschrijving van de huursituatie en het milieuaspect. In die zin is de klacht gegrond. Echter, afgezien van deze punten is er nog steeds geen sprake van een op zorgvuldige en transparante wijze tot stand gekomen rapport. De taxateurs geven in het rapport geen inzage in hun handelen en in de wijze waarop zij tot de waardering zijn gekomen. Het gaat hier om een verkort rapport dat volgens de regelgeving van NRVT niet is toegestaan. De taxateurs hadden, nu sprake was van een gemengde situatie, namelijk wonen en bedrijfsmatig vastgoed, de vereisten zoals omschreven in de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed moeten volgen.

Ook de miscommunicatie met de andere betrokkenen dan de executeur-testamentair is de taxateurs aan te rekenen. Zij wisten dat er meer belanghebbenden bij dit taxatierapport waren en vanuit dat oogpunt hadden zij ook, zonder tussenkomst van de executeur-testamentair, de vragen van de andere belanghebbenden moeten beantwoorden.

Het Tuchtcollege in hoger beroep volgt de taxateurs dan ook niet in hun stelling dat zij van de situatie en de verhoudingen tussen de belanghebbenden niet op de hoogte hoefden te zijn om een goed en objectief rapport te schrijven. Zoals ook het eerste Tuchtcollege heeft overwogen was er sprake van een gevoelige situatie waarin de nalatenschap moest worden verdeeld. Als de taxateurs zich hiervan van te voren op de hoogte hadden gesteld, hadden zij meer rekening kunnen houden met de gerechtvaardigde belangen van alle betrokken partijen, door bijvoorbeeld zonder meer de vragen van al die partijen te beantwoorden en hiervoor niet slechts aan één van de belanghebbenden toestemming te vragen. Dat er verschillende belangen speelden, maakte ook dat het extra belangrijk was om zo zorgvuldig en zo transparant mogelijk uiteen te zetten hoe aan de waarde is gekomen, zodat klagers het verschil tussen deze en een andere taxatie van hetzelfde pand konden begrijpen. Dan zou het rapport ertoe hebben bijgedragen de conflictsituatie te beëindigen in plaats van te verergeren, zoals nu het geval is.

Dat er sprake is geweest van belangenverstrengeling is ook in hoger beroep niet komen vast te staan.

Het hoger beroep is, gelet op het hiervoor overwogene, gedeeltelijk gegrond. Gelet daarop zal het Tuchtcollege volstaan met het opleggen van één maatregel, te weten die van berisping, welke maatregel gezien de aard en ernst van de schending van gedragsregels passend wordt geacht. Hierbij heeft het Tuchtcollege ten gunste van de taxateurs ook in aanmerking genomen dat zij lopende de procedure hebben erkend dat zij het rapport van meer uitleg en toelichting hadden moeten voorzien.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART het hoger beroep deels GEGROND en deels ONGEGROND, met verbetering en aanvulling van de gronden, zoals weergegeven in het lichaam van deze uitspraak.

BEKRACHTIGT de uitspraak voor wat betreft de opgelegde maatregel van berisping.

VERNIETIGT de uitspraak voor wat betreft de opgelegde boete;

Deze uitspraak is gewezen op 26 februari 2021 door het Tuchtcollege NRVT.