

Dossiernummer: 201020HB

Datum: 23 december 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager in hoger beroep.

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder in hoger beroep.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 oktober 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 december 2020, met bijlagen;
- de akte inbreng producties namens klager van 4 januari 2021, met bijlagen;
- de aanvulling productie namens verweerder van 8 januari 2021, met bijlage;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg, met de door partijen overgelegde zittingsaantekeningen van 19 januari 2021;
- de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 26 februari 2021;
- het hoger beroepschrift met aanbiedingsbrief van 31 maart 2021, met bijlagen;
- uitstel van het verweerschrift van 20 mei 2021;
- de reactie van 27 mei 2021 namens klager in hoger beroep op het uitstel;
- het verweerschrift in hoger beroep van 23 juni 2021, met bijlagen;
- akte van inbreng met bijlagen namens klager in hoger beroep van 27 september 2021;
- brief met bijlagen van verweerder in hoger beroep van 27 september 2021.

Tijdens de hoorzitting van 8 oktober 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- De heer A (hierna klager in hoger beroep), vergezeld van de heer mr. C (gemachtigde I), de heer mr. D (gemachtigde II), de heer E (deskundige), mevrouw F (notulen), de heer A2 (zoon) en de heer G (financieel adviseur);
- de heer B (hierna verweerder in hoger beroep), vergezeld van mevrouw mr. H, gemachtigde, de heer mr. I (kantoorgenoot van mr. H) en mevrouw J (stagiair).

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege van 26 februari 2021 onder nummer 201020, waarbij de klacht van klager ongegrond is verklaard.

Klager heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld, welk beroep op 31 maart 2021 is binnengekomen.

3. Het hoger beroep

Klager in hoger beroep is van mening dat de beoordeling van zijn klachten in eerste aanleg op onjuiste gronden is geschied en verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep zijn klachten opnieuw en integraal te beoordelen, de uitspraak in eerste aanleg te vernietigen en zijn klachten alsnog gegrond te verklaren.

Klager in hoger beroep heeft in eerste aanleg en in hoger beroep – kort weergegeven - de volgende klachten tegen verweerder in hoger beroep aangevoerd:

- het ontbreken van een opdrachtbevestiging*: Onafhankelijk van het feit of sprake is van een wettelijke taxatie of niet had klager niet mogen afwijken van de regels van NRVT, tenzij hiervoor een noodzaak bestond en die was er niet. Door het niet vastleggen van de opdrachtbevestiging is deze zaak ontspoord;
- onjuiste waarderingsgrondslag, afwijken van de taxatiestandaard door niet uit te gaan van Highest and Best Use (hierna HaBU)*: De door het tuchtcollege in eerste aanleg gehanteerde onderbouwing voor het ongegrond verklaren van de klacht kan op basis van de gehanteerde grondslagen niet in stand blijven en dient vernietigd te worden. Noch uit het verdelingsvonnis noch uit het taxatierapport zelf blijkt dat er op enigerlei wijze sprake is van een noodzaak tot het afwijken van een of meer bepalingen van de NRVT-reglementen. Verweerder in hoger beroep had derhalve de marktwaarde moeten taxeren op basis van HaBU;
- verweerder in hoger beroep is niet transparant en schendt fundamentele belangen van klager in hoger beroep op het gebied van onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en vakbekwaamheid*: Verweerder in hoger beroep heeft wel uitgebreid contact gehad met vertegenwoordigers van de mede-eigenaren, maar niet met vertegenwoordigers van klager in hoger beroep. Daarnaast heeft verweerder in hoger beroep de bestuursrechtelijke analyse (van het bestemmingsplan) uit laten voeren door partijdige advocaten en heeft klager in hoger beroep zich niet uit kunnen laten over hun advies, zodat hier geen waarde aan kan worden gehecht.

4. Het verweer in hoger beroep

Door verweerder in hoger beroep wordt gemotiveerd verweer gevoerd tegen deze klachten:

- verwezen wordt naar de instructies van de rechtbank van 27 februari 2020 aan partijen waarin is vastgelegd dat 'gezorgd zou worden voor een taxatie die conform het vonnis van de rechtbank van 15 januari 2020 voor partijen bindend is onder toepassing van alle toepasselijke overwegingen en beslissingen van het vonnis van 15 januari 2020. De rechtbank zou, voor zoveel mogelijk ter voorkoming van misverstanden, het vonnis ter beschikking stellen aan de door de rechtbank te benaderen taxateur.'

In dit kader blijft verweerder in hoger beroep erbij dat zijn taxatie moet worden gezien als een wettelijke taxatie conform de definities van NRVT, hetgeen verklaart waarom geen separate opdrachtbevestiging is opgesteld;

- b. verweerder in hoger beroep herkent zich niet in de beschrijving van de gang van zaken zoals deze door klager in hoger beroep over de bezichtiging wordt gegeven en neemt nadrukkelijk afstand van het verwijt dat hij zich niet professioneel en partijdig zou hebben gedragen. Na de bezichtiging waarbij de advocaat van klager aanwezig was, heeft verweerder in hoger beroep de advocaten van beide partijen aangeschreven met een aantal concrete vragen. Ook het conceptrapport is met beide partijen gedeeld;
- c. bij het vaststellen van de waarde is verweerder in hoger beroep uitgegaan van de feitelijke situatie met een paardenentrainment, maar heeft hij de planologische mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan meegenomen in de waardering. De kosten van het bouwrijp maken zijn hierop in mindering gebracht;
- d. verweerder in hoger beroep heeft zijn eigen bestuursrechtelijke analyse (voor eigen rekening) laten toetsen en is daar transparant over geweest in het eindrapport. Hij heeft hiermee juist zorgvuldig willen handelen. Of er sprake is van een conflict of interest is aan het advocatenkantoor en niet aan verweerder in hoger beroep. Verweerder in hoger beroep was niet op de hoogte van enige connectie van het kantoor met de onderhavige kwestie c.q. betrokken partijen;
- e. verweerder in hoger beroep heeft juridisch advies ingewonnen ten aanzien van het wel of niet voeren van een tweede schriftelijke ronde gezien de tijdsdruk die op de kwestie lag;
- f. verweerder in hoger beroep heeft ervoor gekozen om de plausibiliteitstoets te laten uitvoeren door een externe, niet aan zijn kantoor verbonden taxateur die is ingeschreven in de Kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed;
- g. verweerder in hoger beroep heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar alle voor de taxatie relevante marktgegevens. Enerzijds is gezocht naar referentietransacties en anderzijds is gekeken naar bedrijfseconomische referenties passend bij het doel van de waardering. Verweerder in hoger beroep heeft expliciet aangegeven dat sprake was van een bijzondere situatie.

Verweerder in hoger beroep is van oordeel dat hij in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen en dat een redelijk handelend en bekwaam taxateur onder vergelijkbare (bijzondere) omstandigheden tot een vergelijkbare waardering had kunnen komen. Ook in hoger beroep zouden de klachten derhalve ongegrond moeten worden verklaard. Klager in hoger beroep is het niet eens met de hoogte van de taxatie, maar dat kan verweerder in hoger beroep niet worden tegengeworpen.

5. De hoorzitting

Tijdens de op 8 oktober 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.

6. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2019;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van 1 januari 2019.

7. De beoordeling

Ontvankelijkheid

Klager in hoger beroep heeft 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. Klager in hoger beroep is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Nu partijen het duidelijk niet eens zijn over de in het taxatierapport vastgestelde waarde, hecht het tuchtcollege eraan voorop te stellen dat het de door verweerder in hoger beroep aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Dat een klager in hoger beroep een bepaalde waarde verwacht en teleurgesteld kan zijn over de vastgestelde waarde is denkbaar, maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen, of hij bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerder in hoger beroep geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan andere taxateurs bij klager in hoger beroep zouden hebben aangegeven maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

De klacht in hoger beroep richt zich in de kern op een drietal onderdelen:

a. Het ontbreken van een opdrachtbevestiging

Allereerst staat ter discussie tussen partijen of sprake is van een wettelijke taxatie en of een opdrachtbevestiging in het onderhavige geval noodzakelijk was. In verband daarmee overweegt het tuchtcollege dat een wettelijke taxatie in het Reglement Definities is gedefinieerd als een professionele taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Dit betekent dat taxaties die worden verricht uit hoofde van instructies van een rechter in een gerechtelijke procedure of het uitbrengen van een gerechtelijk deskundigenbericht, kunnen worden aangemerkt als wettelijke taxatie. Een register taxateur kan in die gevallen afwijken van de bepalingen uit de NRVT Reglementen of internationale standaarden, indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een professionele taxatiedienst onverkort worden gevolgd.

In haar mail van 27 februari 2020 heeft de rechtbank [regio], onder verwijzing naar haar vonnis van 15 januari 2020, een aantal voorwaarden gesteld waarmee partijen bij dat vonnis, derhalve ook klager in hoger beroep, akkoord zijn gegaan. Een van de voorwaarden hield in dat ook voor een door de rechtbank nieuw te noemen taxateur geldt dat hij “zal zorgen voor een taxatie die conform het vonnis van 15 januari 2020, voor partijen bindend is, onder toepassing van alle toepasselijke overwegingen en beslissingen van het vonnis van 15 januari 2020”. Naar het oordeel van het tuchtcollege volgt hieruit dat de door verweerder in hoger beroep verrichte taxatie weliswaar niet als een gerechtelijk deskundigenbericht kan worden beschouwd, maar wel als een taxatie die uit hoofde van een rechterlijke instructie is verricht. De door verweerder in hoger beroep verrichte taxatie kan daarmee worden aangemerkt als een wettelijke taxatie als bedoeld in het Reglement Definities.

Ook bij een wettelijke taxatie geldt als uitgangspunt dat de register taxateur de opdracht schriftelijk moet bevestigen. Een register taxateur kan daarvan afwijken indien de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt, maar daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. De rechtbank [regio] heeft verweerder in hoger beroep niet bij vonnis als deskundige benoemd, maar aangegeven dat het aan de meest gereede partij was om de taxateur opdracht te geven. Zowel in de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed als in de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed is in artikel 4 bepaald dat de register taxateur de opdrachtvoorwaarden voorafgaand aan de uitvoering van een professionele taxatiedienst schriftelijk en gedetailleerd moet vastleggen. Het gaat daarbij om diverse opdrachtvoorwaarden zoals onder meer het doel van de taxatie, het onderwerp van de taxatie, het te taxeren belang, de waardegrondslag, de aard en bron van de informatie waarop de register taxateur zich baseert, de uitgangspunten en de bijzondere uitgangspunten.

Er stond in het onderhavige geval niets in de weg aan een bevestiging van verweerder in hoger beroep van deze en andere opdrachtvoorwaarden ten behoeve van alle bij de gerechtelijke procedure bij de rechtbank [regio] betrokken partijen. Bovendien was een goede opdrachtbevestiging van groot

belang, omdat verweerder in hoger beroep een taxatie diende uit te voeren die voor partijen bindend zou zijn en waarbij het voor partijen op voorhand duidelijk diende te zijn op welke wijze zij bij het taxatieproces betrokken zouden worden.

Uit het voorgaande volgt dat verweerder in hoger beroep, door het achterwege laten van een opdrachtbevestiging, in strijd met de NRVT-regelgeving heeft gehandeld. Het tuchtcollege in hoger beroep acht derhalve het daarop gerichte klachtonderdeel gegrond.

b. onjuiste waarderingsgrondslag, afwijken van de taxatiestandaard door niet uit te gaan van Highest and Best Use (hierna HaBU)

Klager in hoger beroep maakt verweerder in hoger beroep het verwijt dat hij bij het uitvoeren van zijn taxatie de percelen heeft gewaardeerd als agrarisch paardenentrainment en dat hij daarmee niet de marktwaarde heeft getaxeerd op basis van Highest and Best Use (HaBU). Tijdens de zitting in hoger beroep heeft klager in hoger beroep nader uiteengezet dat verweerder in hoger beroep in zijn taxatierapport in het geheel niet heeft toegelicht hoe hij tot een afwaardering van ongeveer 150 euro per vierkante meter ten opzichte van de referentieprijzen is gekomen, waardoor het taxatierapport volgens klager in hoger beroep op een onbegrijpelijke en onverklaarbare wijze tot stand is gekomen. Verweerder in hoger beroep heeft aangevoerd dat hij wel rekening heeft gehouden met de toekomstige uitbreidingsmogelijkheid, waarbij hij verwijst naar punt D2 van zijn taxatierapport waarin hij verwezen heeft naar de notitie en conclusie van X + Z. Verder heeft verweerder in hoger beroep aangevoerd dat hij wel degelijk het HaBU-principe voor ogen heeft gehad, maar wel bezien vanuit het bijzondere vonnis en alle overwegingen van de rechtbank.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder in hoger beroep het planologische regime van de percelen heeft laten beoordelen en bij zijn taxatie is uitgegaan (blijkens onderdeel D2 van het taxatierapport) van de conclusie van X + Z:

“Het geldende planologische regime voor de betrokken percelen bestaat hoofdzakelijk uit een bedrijfsbestemming, specifiek voor een verwerkingsbedrijf voor metaalhoudend afval.

Deze bestemming laat uitsluitend een metaalverwerkend bedrijf toe, dat mag worden uitgebreid naar de naastgelegen percelen, sectie N, nummers 3286 en 4701 (de voormalige paardenhouderij).

De woningen op perceel, sectie N, nummer 4721 zijn bestemd als bedrijfswoning en mogen uitsluitend als bedrijfswoning worden gebruikt.

Het is niet toegestaan meerdere of andere bedrijven ter plaatse te vestigen, uitgezonderd ondergeschikte aan huis gebonden beroepen bij de bedrijfswoningen.”.

Voorts heeft verweerder in hoger beroep in onderdeel G van het taxatierapport vermeld dat het voorgenomen gebruik identiek is aan het huidige gebruik, tenzij uitvoering wordt gegeven aan het bestemmingsplan op de cultuurgrond en drafbaan, zodat op die gronden de uitbreiding plaatsvindt van het recyclingbedrijf. Als optimale aanwending heeft verweerder in hoger beroep in onderdeel G aangegeven dat het beste gebruik voor de stal een trainingsstal voor sportpaarden zou zijn. Het beste gebruik voor de gronden en de drafbaan zou een uitbreiding van het bedrijfsterrein van het naastgelegen recyclingbedrijf zijn. De woningen kunnen volgens het taxatierapport het beste als bedrijfswoning worden gebruikt.

Uit het voorgaande leidt het tuchtcollege af dat verweerder in hoger beroep bij het uitvoeren van zijn taxatie, anders dan klager in hoger beroep stelt, rekening heeft gehouden met een mogelijke wijziging van het gebruik van de percelen in de toekomst, voor zover dat past binnen de planologische mogelijkheden. Verweerder in hoger beroep is daarbij (mede) uitgegaan van het bestuursrechtelijke advies dat kantoor X + Z heeft gegeven. Het is niet aan het tuchtcollege om een oordeel te geven over de juistheid van dat advies.

De vraag die vervolgens moet worden beantwoord, is of verweerder in hoger beroep zijn waardering van de percelen, met behulp van referenties, voldoende heeft onderbouwd. In verband hiermee stelt het tuchtcollege voorop dat ieder taxatierapport controleerbaar moet zijn, maar dat dit temeer geldt voor taxatierapporten die worden opgesteld in het kader van of in vervolg op een rechtbankprocedure en die bedoeld zijn om een (deel van een) geschil tussen partijen bindend te beëindigen.

In die gevallen hebben partijen tegengestelde belangen en de register taxateur dient hen te voorzien van verifieerbare informatie, waarin de keuzes die hij heeft gemaakt en de onzekerheden die aan de orde zijn transparant moeten worden toegelicht. Van groot belang daarbij is dat de register taxateur

zijn stellingen zoveel mogelijk onderbouwt en aangeeft welke schattingsonzekerheden aan de orde zijn.

De register taxateur dient in zijn taxatierapport een analyse te maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie te leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport aan hoe hij tot zijn waardering is gekomen en welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt. Dit heeft verweerder in hoger beroep naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende gedaan.

Veel overwegingen om de waarde van het object van klager in hoger beroep op een bepaald bedrag vast te stellen zijn niet in het rapport verwoord en daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd. Zo is in het rapport, gezien het substantiële verschil in waardering van de referentiepanden en de uiteindelijke waardering van het object, onvoldoende toegelicht hoe verweerder in hoger beroep tot de door hem getaxeerde waarde is gekomen. Verweerder in hoger beroep had hierbij bijvoorbeeld gebruik kunnen maken van beschikbare kengetallen, zoals terug te vinden op <https://www.bouwkostenkompas.nl/> en <https://webshop.igg.nl/>. Alleen door in het taxatierapport voldoende inzichtelijk te maken welke afwegingen de taxateur heeft gemaakt, kan onduidelijkheid worden vermeden over de onderbouwing van de taxatie en hetgeen de taxateur daaraan ten grondslag heeft gelegd. Het rapport zoals dat nu voorligt voldoet op dit punt niet aan de NRVT-regels, zodat het tuchtcollege ook dit klachtonderdeel gegrond acht.

c. verweerder in hoger beroep is niet transparant en schendt fundamentele belangen van klager in hoger beroep op het gebied van onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en vakbekwaamheid

Het tuchtcollege overweegt dat de communicatie tijdens de uitvoering van de opdracht moeizaam is geweest, maar dat klager in hoger beroep onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat dit aan verweerder in hoger beroep valt te verwijten. Verweerder in hoger beroep heeft klager in hoger beroep bij de taxatie betrokken door hem uit te nodigen voor de opname (waarbij klager in hoger beroep is vertegenwoordigd door zijn advocaat en deskundige) en door hem het concept-rapport toe te zenden voor het geven van commentaar. In zoverre heeft verweerder in hoger beroep transparant gehandeld.

Voorts overweegt het tuchtcollege dat verweerder in hoger beroep het commentaar van klager in hoger beroep serieus heeft genomen en naar aanleiding daarvan juridisch advies heeft ingewonnen bij kantoor X + Z. Verweerder heeft daarmee op zich niet onzorgvuldig gehandeld, maar aangezien hij (mede) op basis van dat advies zijn waardering van de te taxeren objecten heeft aangepast en mede daarop zijn bindende taxatierapport heeft gebaseerd, had het in de rede gelegen dat hij partijen voorafgaand aan het uitbrengen van zijn definitieve (bindende) taxatierapport op de hoogte had gesteld van het advies van X + Z en partijen in de gelegenheid had gesteld daarop desgewenst te reageren. Op dit punt is verweerder in hoger beroep niet transparant geweest en in zoverre is klachtonderdeel c. gegrond.

Voor het overige is niet gebleken dat verweerder in hoger beroep niet integer heeft gehandeld bij het uitvoeren van de opdracht of dat hij niet vakbekwaam en onafhankelijk zou zijn geweest. Voor zover kantoor X + Z een tegenstrijdig belang had en om die reden de opdracht van verweerder in hoger beroep had moeten weigeren, valt dat niet aan verweerder in hoger beroep te verwijten. Ten slotte is niet gebleken dat verweerder in hoger beroep onzorgvuldig te werk zou zijn gegaan, behoudens hetgeen het tuchtcollege onder de klachtonderdelen a. en b. reeds als klachtwaardig heeft beoordeeld.

Conclusie

Op grond van het voorgaande concludeert het tuchtcollege dat de klachtonderdelen a. en b. gegrond zijn en dat klachtonderdeel c. gedeeltelijk gegrond is.

De overige stellingen en verweren van partijen behoeven geen verdere bespreking.

Gelet op de aard en de ernst van de gedragingen van verweerder in hoger beroep ziet het tuchtcollege aanleiding om de maatregel van berisping op te leggen.

8. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERKLAART het hoger beroep GEGROND;

VERNIETIGT de uitspraak in eerste aanleg;

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT aan appellant de MAATREGEL van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 23 december 2021 door het Tuchtcollege NRVT.