

Dossiernummer: 20170906
Datum: 20 december 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.

hierna te noemen

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur,

hierna te noemen

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht, gedateerd 3 juli, ontvangen op 6 september 2017, met als bijlagen de mail van de heer C van 29 maart 2017, het deskundigenrapport d.d. 14 september 2016 en het aanvullend deskundigenrapport d.d. 19 juni 2017;
- het verweerschrift van 11 oktober 2017, met als bijlagen de beschikking van de rechtbank d.d. 10 juli 2015, de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT d.d. 10 mei 2017 en de brief namens klager van 6 april 2017.

Tijdens de hoorzitting op 10 november 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon, vergezeld door de heer D,

en
- verweerder in persoon, met als gemachtigde mr. E, advocaat te Arnhem.

2. De klacht

Klager heeft een drietal percelen landbouwgrond in eigendom te <plaats>. Rijkswaterstaat (hierna: RWS) heeft een onteigeningsprocedure gestart omdat deze grond nodig is voor de aanleg van de N18. De rechtbank heeft in deze procedure een deskundigencommissie benoemd en verweerder hierin benoemd als deskundige. Klager heeft verweerder op 27 november 2015 ontmoet tijdens de decente. In de loop van 2017 vernam klager dat verweerder daarnaast werkzaamheden uitvoert in opdracht van RWS. Dit is vervolgens door de voorzitter van de deskundigencommissie, de heer C in de mail van 29 maart 2017 bevestigd.

Klager stelt dat de onteigening grote en blijvende gevolgen heeft voor zijn (ouderlijk) bedrijf en schade oplevert. Klager acht het daarom van belang dat de deskundigen geheel vrij zijn en zonder vooringenomenheid hun objectieve oordeel kunnen bepalen.

Klager meent dat verweerder vooraf had moeten melden dat hij werkzaamheden verricht voor RWS en dat hij hierover volledige informatie had dienen te verschaffen.

Klager betwijfelt door de band van verweerder met RWS of verweerder als deskundige tot een onafhankelijk oordeel kan komen.

3. Het verweer

Verweerder stelt dat het tuchtcollege NRVT niet bevoegd is kennis te nemen van de klacht, omdat geen sprake is van een professionele taxatiedienst. Verweerder is door de rechtbank benoemd tot deskundige als bedoeld in de Onteigeningswet. De regelgeving van het NRVT strekt zich niet uit tot de geregistreerde taxateur die door de rechtbank tot onteigeningsdeskundige is benoemd.

Bevoegdheid

Verweerder wijst op de uitspraak van het tuchtcollege van 10 mei 2017, waarin verweerder leest dat het vaststellen van planschade niet binnen de omschrijving van artikel 1f van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (hierna: AGB) valt, zodat het tuchtcollege NRVT zich niet bevoegd achtte. Het advies van de deskundigencommissie valt volgens verweerder buiten de reikwijdte van de bevoegdheid van het tuchtcollege, zodat het tuchtcollege zich onbevoegd dient te verklaren dan wel klager in de klacht niet-ontvankelijk dient te verklaren.

Inhoudelijk verweer

Verweerder wijst erop dat klager de inhoud van de deskundigenrapporten in zijn klacht niet ter discussie stelt. Verweerder geeft aan dat zijn werkzaamheden, zoals genoemd in de mail van de heer Vermeulen, niet in dezelfde regio plaatsvinden. In het gebied rond de aanleg van de N18 treedt verweerder uitsluitend op als rechtbankdeskundige. Verweerder stelt dat hij zijn werkzaamheden objectief en onafhankelijk verricht. Ook wijst verweerder erop dat hij in zijn andere werkzaamheden voor RWS niet als partijdeskundige optreedt, maar als onafhankelijk deskundige adviseert.

Ten aanzien van het vooraf melden van deze andere werkzaamheden stelt verweerder dat het hem bevreemdt dat klager niet twijfelt aan de integriteit maar wel aan de onafhankelijkheid. Voorts stelt verweerder dat er geen aanleiding was zijn andere werkzaamheden aan de rechtbank te melden, omdat hij in alle gevallen een onafhankelijke rol had. De rechtbank heeft ook na de brief van 6 april 2017 geen aanleiding gezien de benoeming van verweerder ongedaan te maken.

Verweerder wijst op het arrest van de Hoge Raad van 6 maart 2015 (ECLI:NL:HR:2015:523), waarin een vergelijkbare klacht aan de orde was. Verweerder noemt de criteria die de Hoge Raad hierbij van belang acht, onder meer de uitleg van de deskundige zelf, de omstandigheid dat deze al jaren door de rechtbank werd benoemd en er ten aanzien van de deskundige gerefereerd is aan het oordeel van de rechtbank.

Ook in die zaak heeft de rechtbank geen aanleiding gezien verweerder als deskundige te vervangen, en er is geen twijfel over de onafhankelijkheid van verweerder, zodat verweerder ook in deze situatie concludeert tot ongegrondverklaring van de klacht.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 10 november 2017 gehouden hoorzitting is de klacht uitgebreid met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015;
- het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van 19 november 2015;
- de Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV, van juli 2017.

6. Beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de deskundigenrapporten ingeschreven was als geregistreerd taxateur in het NRVT.

De klacht betreft een tweetal deskundigenrapporten, opgesteld door een deskundigencommissie, benoemd door de rechtbank. Verweerder is door de rechtbank in deze commissie benoemd als één van drie deskundigen.

In de Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV van juli 2017 wordt een nadere duiding gegeven van de bestaande regelgeving van NRVT. Uit deze regelgeving volgt dat een taxatie die is opgesteld ten behoeve van een schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet, aangemerkt dient te worden als een professionele taxatiedienst, te weten een niet-marktwaardetaxatie, zodat het tuchtcollege zich – anders dan in de door verweerder aangehaalde uitspraak van 31 mei 2017 - bevoegd acht de klacht in behandeling te nemen.

Nu de werkzaamheden van verweerder betrekking hebben op vastgoed in eigendom van klager en zijn familie, is hij aan te merken zijn als belanghebbende en derhalve ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt vast dat de werkzaamheden die verweerder heeft verricht, voortkomen uit een onteigeningsprocedure. Ingevolge de hiervoor reeds genoemde Toelichting is bij dergelijke werkzaamheden sprake van een professionele taxatiedienst voor niet-marktwaarde taxatie, waarbij beperkt dient te worden getoetst aan de NRVT-regelgeving. De AGB zijn bij niet-marktwaardetaxaties echter onverkort van toepassing.

In de klacht verwijt klager verweerder dat hij geen openheid heeft gegeven over diens andere werkzaamheden voor RWS en uit klager twijfels over de onafhankelijkheid van verweerder.

De klacht betreft daarmee de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid en van zorgvuldigheid en transparantie, uitgewerkt in de artikelen 16 tot en met 21 van de AGB.

Het tuchtcollege overweegt dat de verweerder benoemd is vóór de oprichting van NRVT op 1 januari 2016. Derhalve waren de AGB en andere NRVT-reglementen ten tijde van de benoeming in juli 2015 nog niet van kracht. Overigens is het tuchtcollege niet gebleken dat verweerder de rechtbank omtrent zijn andere werkzaamheden destijds niet juist heeft ingelicht.

Ten tijde van het uitbrengen van het deskundigenrapport was verweerder geregistreerd in het NRVT register en had zich derhalve te houden aan de geldende NRVT regelgeving. Daarin is bepaald dat een taxateur bedreigingen voor zijn objectiviteit en onafhankelijkheid dient te onderkennen, maatregelen moet nemen en zijn overwegingen en maatregelen in het taxatierapport dient vast te leggen (art 17 AGB). Nu verweerder gedurende zijn werkzaamheden ten behoeve van klager ook op andere wijze werkzaamheden verrichtte voor RWS, kan sprake zijn geweest van een bedreiging als in dit artikel bedoeld. Verweerder heeft dit - impliciet – ook onderkend en heeft maatregelen genomen. Verweerder heeft immers aannemelijk gemaakt dat hij zijn werkzaamheden voor RWS regionaal spreidt. Hij heeft onderbouwd dat zijn andere werkzaamheden voor RWS zich in een andere regio voordeden en dat hij in Overijssel, waar klagers bedrijf gevestigd is, alleen als rechtbankdeskundige optreedt. Ook heeft verweerder ter zitting aangegeven dat zijn omzet niet substantieel gebaseerd is op zijn werkzaamheden voor RWS.

Het ware beter geweest als verweerder deze overwegingen in het deskundigenrapport had opgenomen. Nu echter vaststaat dat verweerder, zodra door klager hierover vragen werden gesteld, direct bij monde van de heer C openheid van zaken heeft gegeven en de rechtbank hierin geen aanleiding heeft gezien om verweerder te vervangen, ziet het tuchtcollege onvoldoende grond om klager een tuchtrechtelijk verwijt te maken.

Hierbij wordt nog in algemene zin het volgende opgemerkt. Het gaat erom of een taxateur ten aanzien van zijn handelen en/of nalaten persoonlijk een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt. Als het gaat om een klacht over de totstandkoming en/of de inhoud van een deskundigenrapport dat naast de aangeklaagde taxateur door een of meer andere deskundigen is opgesteld, dient bij een beoordeling van een zodanige klacht te worden onderzocht of en zo ja, in hoeverre de aangeklaagde taxateur persoonlijk in strijd met enige toepasselijke gedragsregel heeft gehandeld. Dit onderzoek moet er daarom mede op zijn gericht of duidelijk te onderscheiden is wat de eigen bijdrage van de aangeklaagde taxateur aan het rapport is geweest.

Het tuchtcollege acht de klacht gezien het voorgaande ongegrond.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 20 december 2017 door het tuchtcollege NRVT.