

**Dossiernummer: 210412**

**Datum: 6 januari 2022**

## **UITSPRAAK**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

**Partijen:**

**Familie en A BV te [woonplaatsen]**

**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 14 juni 2021, met producties;
- het verweerschrift van 2 juli 2021, met bijlagen;
- de door klagers op 3 november 2021 ingediende producties;
- het vonnis van de rechtbank [regio] van 31 augustus 2021.

Tijdens de hoorzitting van 16 november 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. C (gemachtigde van klagers), vergezeld door D en E;
- B RT (verder: verweerder), bijgestaan door mr. F, vergezeld door mr. G, kantoorgenoot van mr. F.

### **2. De klacht**

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 30 september 2020 uitgebrachte taxatierapport. Opdrachtgever was (op verzoek van de rechtbank [regio] de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (STAB)

Klagers stellen dat sprake is geweest van een professionele taxatiedienst (PTD) en dat verweerder zich op diverse punten niet heeft gehouden aan de regels die voor het verrichten van een PTD gelden. Klagers wijzen op het ontbreken van de minimale rapportagevereisten, de uitgebreide locatieomschrijving, de uitgebreide objectomschrijving, het onderzoek naar privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen, de bijzondere uitgangspunten, de gebeurtenissen na die inspectie- en waardepeildatum, de backtesting, de plausibiliteitstoets, het referentieonderzoek en op het niet opvolgen van de aanbeveling omtrent het gebruik van twee waarderingsmethoden.

### 3. Het verweer

Verweerder voert aan dat het gaat om een PTD in de vorm van een wettelijke taxatie als bedoeld in artikel 3 van het Reglement Definities van NRVT. Op instructie van de rechtbank, althans op basis van een redelijke uitleg daarvan, mocht verweerder afwijken van een aantal voorschriften zoals deze gelden voor de uitvoering van een PTD.

Naar opvatting van verweerder maken klagers zich schuldig aan misbruik van het tuchtrechtelijke procesrecht. Klagers hadden, als zij van mening waren dat verweerder zich niet aan de opdracht van de rechtbank (en, in het verlengde daarvan van STAB) had gehouden, hun bezwaren tijdens de procedure bij de rechtbank naar voren moeten brengen, toen het conceptrapport aan de partijen in die procedure ter commentaar werd voorgelegd.

Voorts stelt verweerder dat hij zich bij het uitbrengen van het rapport strikt aan de aan hem verstrekte opdracht heeft gehouden. De door klagers aangevoerde maar niet onderbouwde omissies in het rapport zijn precies de punten die verweerder terecht op grond van de instructie in zijn taxatierapport heeft uitgesloten. De taxatie beantwoordt volgens verweerder aan hetgeen van een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur mag worden verwacht, binnen het kader van de opdracht die hem gegeven is.

### 4. De hoorzitting

Tijdens de op 16 november 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 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

### 6. De beoordeling

#### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klagers zijn als mede-eigenaar van het getaxeerde object en als partij in de procedure bij de rechtbank [regio], in het kader waarvan verweerder zijn taxatierapport heeft uitgebracht, aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klagers zijn op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege overweegt dat de op 3 november 2021 door klagers ingediende producties weliswaar formeel tijdig (uiterlijk 10 dagen voor de zitting) zijn toegezonden, maar acht het met verweerder in strijd met een goede procesorde een zo omvangrijke hoeveelheid producties (14) zonder verder enige toelichting of onderbouwing, bij het tuchtcollege in te dienen.

Ook heeft verweerder terecht bezwaar gemaakt tegen de door klagers pas tijdens de hoorzitting (in de spreekantekeningen) ingenomen standpunten ten aanzien van de referenties, portefeuille taxatie,

NAR, Exit Yields en disconteringsvoet. Deze standpunten hadden klagers al in hun klaagschrift kunnen en moeten verwoorden, zodat verweerder daar in het verweerschrift op in had kunnen gaan.

Met het in een dergelijk laat stadium van de procedure innemen van nieuwe standpunten en het zonder toelichting indienen van stukken is verweerder in zijn verdediging geschaad, omdat een zinnig debat tijdens de hoorzitting over deze punten niet kan worden gevoerd. Gelet hierop en omdat verder uitstel ongewenst is, ziet het tuchtcollege ook geen aanleiding om verweerder nog schriftelijk in de gelegenheid te stellen op de nieuw ingenomen standpunten en stukken te reageren. Het tuchtcollege zal de op 3 november 2021 toegezonden stukken en de in de spreek aantekeningen van klagers ingenomen nieuwe standpunten niet bij de beoordeling van de klacht betrekken.

Het tuchtcollege overweegt voorts dat in de brief van de rechtbank aan STAB van 20 september 2019 meegedeeld wordt dat het noodzakelijk is nadere deskundigeninformatie te verkrijgen die een onafhankelijke taxatie van de panden per 30 december 2010 moet bevatten. De bedoeling is, aldus deze brief, een rapport met taxaties van de panden per peildatum, waarbij rekening wordt gehouden met hetgeen partijen en de door hen ingeschakelde deskundigen over en weer hebben gesteld. In zijn brief van 20 februari 2020 (herzien op 5 maart 2020) heeft verweerder opgenomen dat op uitdrukkelijk verzoek van de opdrachtgever geen volledige taxatie, zoals gedefinieerd in de NRVT-reglementen, zal plaatsvinden. De PTD in de vorm van een volledige taxatie is volgens verweerder qua mate van diepgang van het onderzoek en de inhoud van het taxatierapport weliswaar de meest uitgebreide vorm maar voor het doel te omvangrijk en derhalve ongeschikt. Omdat de taxatie onderdeel uitmaakt van een door STAB uit te brengen onderzoeksverslag aan de rechtbank, is overeengekomen dat kan worden afgeweken van de volgende rapportagevereisten van het NRVT: minimale rapportagevereisten, uitgebreide locatieomschrijving, uitgebreide objectomschrijving, onderzoek naar privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen, bijzondere uitgangspunten, gebeurtenissen na de inspectie- en waardepeildatum, backtesting, plausibiliteitstoets, referentieonderzoek, de aanbeveling omtrent gebruik van twee waarderingmethoden.

Juist deze overeengekomen afwijkingen zijn de onderdelen die volgens klagers in het rapport ontbreken. Zoals verweerder echter terecht heeft gesteld, mag bij een wettelijke taxatie van de door NRVT aan een PTD gestelde eisen worden afgeweken. Deze afwijkingen kunnen, aldus de toelichting bij artikel 13 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Als wettelijk taxatie kunnen worden aangemerkt taxaties uit hoofde van instructies van een rechter in een gerechtelijke procedure of het uitbrengen van een deskundigenbericht.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder zich bij het opstellen van het taxatierapport gehouden aan de opdracht en aan hetgeen met STAB volgens het taxatierapport over de inhoud van de opdracht is overeengekomen. Verweerder valt dan ook niet te verwijten dat het rapport niet aan alle door NRVT gestelde eisen van een PTD voldoet.

In het vonnis van de rechtbank, waarin verwezen wordt naar het rapport van verweerder, staat ook geenszins dat het rapport van verweerder niet voldoet. Daarbij komt dat het conceptrapport conform artikel 8:47 van de Awb tijdens de rechtbankprocedure aan partijen als onderdeel van het verslag van STAB is voorgelegd. Gesteld noch gebleken is dat klagers zich, toen zij gelegenheid hadden om hun zienswijze naar voren te brengen, bezwaar hebben gemaakt tegen het niet verrichten van een volledige taxatie en het achterwege laten van de hiervoor genoemde punten in het taxatierapport.

Als er sprake was geweest van onduidelijkheden in de opdracht of van een misinterpretatie van de opdracht door verweerder had het op de weg van klagers gelegen daar toen bezwaar tegen te maken.

Overigens ziet het tuchtcollege geen aanleiding om klagers niet-ontvankelijk te verklaren in hun klacht doordat zij hun bezwaren tegen het rapport niet in de procedure bij de rechtbank hebben geuit. De mogelijkheid van het indienen van een klacht bij het tuchtcollege staat los van de mogelijkheid tot het leveren van commentaar op een taxatierapport dat onderdeel uitmaakt van een deskundigenbericht. Het niet leveren van commentaar in de procedure bij de rechtbank impliceert niet dat daarmee de weg naar het tuchtcollege is afgesneden.

Het tuchtcollege komt tot de conclusie dat de taxatie beantwoordt aan hetgeen van een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur mag worden verwacht binnen het kader van de opdracht die hem is gegeven.

Gelet op al het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

## **7. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 6 januari 2022 door het tuchtcollege NRVT.