

Dossiernummer: 210412HB

Datum: 14 november 2022

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A 1 t/m 5

appellanten,

tegen:

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtdossier dat in eerste aanleg is gevormd;
- de uitspraak in eerste aanleg van 6 januari 2022;
- het hoger beroepschrift van 16 februari 2022, met bijlagen;
- vraag naar mogelijke geluidsopnames d.d. 11 maart 2022;
- reactie van appellanten d.d. 8 april 2022;
- het verweerschrift van 26 mei 2022 met bijlage.

Tijdens de hoorzitting in hoger beroep van 18 oktober 2022 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

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

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De procedure in hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht ongegrond is verklaard.

Klaagster heeft in hoger beroep – zakelijk weergegeven en voor zover in hoger beroep van belang – het volgende aangevoerd:

Grief I

Het tuchtcollege heeft ten onrechte overwogen dat de op 3 november 2021 ingediende stukken in strijd met de goede procesorde worden geacht, omdat het een omvangrijke hoeveelheid producties betreft zonder toelichting of onderbouwing. Ook de pas tijdens de hoorzitting aangevoerde standpunten heeft het tuchtcollege in eerste aanleg ten onrechte buiten beschouwing gelaten.

Appellanten stellen dat verweerder van de rapportagevereisten is afgeweken. In dit verband wijzen appellanten op onder meer het gebruik van niet openbare en niet controleerbare documenten, gebruik van referentiepanden buiten de gebruikelijke referentietermijn, niet reageren op vragen naar aanleiding van het concept-deskundigenbericht, het niet verrichten van een portefeuille taxatie, gebruik van NAR, exit yields en disconteringsvoet buiten de algemene kengetallen;

Deze grief is door appellanten tijdens de behandeling van het hoger beroep tijdens de hoorzitting op 18 oktober 2022 ingetrokken.

Grief II

De taxatie maakte deel uit van een door de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (STAB) aan de rechtbank uit te brengen onderzoeksverslag. Volgens appellanten heeft het tuchtcollege ten onrechte overwogen dat verweerder zich bij het opstellen van het taxatierapport gehouden heeft aan de hem door STAB verstrekte opdracht die inhield dat kon worden afgeweken van bepaalde rapportagevereisten van NRVT.

Op grond van de instructie van de rechtbank aan STAB heeft noch STAB noch verweerder kunnen afleiden dat van bedoelde regels van NRVT mocht worden afgeweken. Uit de brief van STAB aan verweerder van 17 januari 2020, welke brief verweerder voor akkoord heeft getekend, blijkt dat verweerder bij de taxatie de vrije hand kreeg. Volgens appellanten is tijdens de hoorzitting gebleken dat verweerder het antwoord schuldig bleef op de vraag waaruit blijkt dat STAB hem heeft gevraagd geen volledige taxatie te verrichten. Dat is volgens hen tijdens de zitting zo opgetekend door [naam] die namens hen op de zitting aanwezig is geweest. Dit is echter niet in het verslag van deze zitting opgenomen.

Appellanten betogen verder dat de taxatie door verweerder geen wettelijke taxatie betreft omdat STAB en niet hij instructies heeft ontvangen van de rechtbank. Het is ook STAB en niet verweerder die een deskundigenbericht aan de rechtbank heeft uitgebracht.

Voor het geval wordt geoordeeld dat er in beginsel wel sprake is van een wettelijke taxatie door verweerder, voeren appellanten aan dat er geen dwingende redenen waren om af te wijken van de regels voor een PTD; meer in het bijzonder dwong de wet of vaste jurisprudentie hiertoe niet.

Grief III

Ten onrechte heeft het tuchtcollege overwogen dat het niet aan verweerder te verwijten is dat het rapport niet aan alle door NRVT gestelde eisen van een PTD voldoet.

Appellanten menen dat dat verweerder wel te verwijten is, omdat deze zelf verantwoordelijk is voor zijn rapport en zich niet kan verschuilen achter zijn opdrachtgever.

Grief IV

Ten onrechte heeft het tuchtcollege nog betekenis toegekend aan het feit dat appellanten bij de rechtbank geen bezwaar hebben gemaakt tegen het niet verrichten van een volledige taxatie door verweerder.

Appellanten stellen dat dit niet eraan in de weg staat dat zij dit punt alsnog bij het tuchtcollege van NRVT naar voren brengen. Ook kan dit punt nog in hoger beroep in de fiscale procedure aan de orde worden gesteld. Daarnaast wijzen appellanten erop dat de rechtbank niet aan dezelfde criteria toetst als het tuchtcollege van NRVT. Evenmin is sprake van rechtsverwerking.

Grief V

Ten onrechte heeft het tuchtcollege overwogen dat de taxatie beantwoordt aan hetgeen van een redelijk bekwaam en redelijke handelend taxateur mag worden verwacht binnen het kader van de opdracht die hem gegeven is.

3. Het verweer in hoger beroep

Grief I

Ten aanzien van grief I is namens verweerder bezwaar gemaakt tegen de gang van zaken, waarbij deze grief op het laatste moment wordt ingetrokken met de kennelijke bedoeling van appellanten om hiermee aan verweerder een reactie te ontlokken om vervolgens de aldus verkregen informatie te kunnen gebruiken in een andere procedure.

Grief II

Verweerder acht het onbegrijpelijk dat appellanten nu pas met deze klacht komen, nu in de procedure voor de rechtbank de benoeming, inhoud en omvang van de aan STAB respectievelijk verweerder te verlenen opdracht uitgebreid aan de orde geweest. Partijen hebben de gelegenheid gekregen hun wensen omtrent het onderzoek kenbaar te maken en zijn vervolgens akkoord gegaan. Ook wijst verweerder op deze passage in zijn opdrachtbevestiging:

"Omdat de taxatie onderdeel uitmaakt van een door STAB uit te brengen onderzoeksverslag aan de rechtbank is overeengekomen dat wordt afgeweken van de volgende rapportagevereisten van het NRVT".

Appellanten gaan eraan voorbij dat een register taxateur ook bij een Wettelijke Taxatie onverkort gehouden is aan de fundamentele beginselen zoals verwoord in het Reglement Gedrag- en Beroepsregels; professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit, objectiviteit; vertrouwelijkheid.

Daarnaast wijst verweerder erop dat STAB in het deskundigenproces eindverantwoordelijke was en dat verweerder binnen dat deskundigenproces deelnam als taxateur. Hierbij heeft verweerder met het door hem ingeleverde taxatierapport volledig voldaan aan de toepasselijke fundamentele beginselen als verwoord in het Reglement Gedrag- en beroepsregels.

Grief III

Onder verwijzing naar hetgeen uiteengezet bij het verweer op Grief II ligt deze grief voor afwijzing gereed. In zijn opdrachtbevestiging aan STAB heeft verweerder uitvoerig uiteengezet waar en waarom hij van de vereisten van de PTD afwijkt. Verweerder vindt de stellingname van appellanten in deze grief daarom onbegrijpelijk.

Grief IV

Deze stelling van appellanten is volgens verweerder in strijd met de waarheid, waarvoor verweerder verwijst naar het vonnis van de rechtbank. De conclusie is gerechtvaardigd dat de randvoorwaarden van de taxatie en de vorm van verslaglegging ter zitting uitgebreid aan de orde zijn gekomen, er door appellanten bij de rechtbank niet is aangegeven dat er per pand sprake moet zijn van een volledige taxatieverslag en dat het van de zijde van de verweerder en STAB van common sense getuigt de verslaglegging van hun opdracht zodanig uit te voeren dat deze voldoet aan de normen en om redenen van een goede proceseconomie voor de rechtbank hanteerbaar is.

Grief V

Verweerder is mede op grond van al hetgeen hij als verweer tegen de andere grieven heeft aangevoerd van oordeel dat de door hem uitgebrachte 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.

Verweerder verzoekt het hoger beroepscollege de uitspraak in eerste aanleg in stand te laten en de grieven van appellanten ongegrond te verklaren.

4. 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.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat appellanten binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep hebben ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat appellanten ontvankelijk zijn in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Omtrent de ingetrokken grief I wordt overwogen dat het appellanten vrij staat in hun beroepschrift enige grief tegen de uitspraak wel of niet op te nemen. Zo staat het hen eveneens vrij een geformuleerde grief in te trekken. Klachten van een advocaat over de handelwijze en procesbenadering van een andere advocaat kunnen niet bij het tuchtcollege, maar elders worden kenbaar gemaakt. Het tuchtcollege in hoger beroep laat de grief verder buiten behandeling.

Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich overigens in grote lijnen verenigen met de overwegingen van het tuchtcollege in eerste aanleg.

Niet in geschil is dat het hier een wettelijke taxatie betreft, waarbij kan worden afgeweken van de eisen die NRVT aan een professionele taxatiedienst (PTD) stelt. Als het een wettelijke taxatie betreft in het kader een gerechtelijke procedure is de formulering van de opdracht door de rechtbank leidend voor de wijze, waarop de taxateur de taxatie uitvoert. In dit geval is de formulering van de opdracht door de rechtbank gedelegeerd aan de STAB en was de formulering van de opdracht door de gedelegeerd opdrachtgever STAB leidend voor verweerder. In veel gevallen zal voor de registertaxateur duidelijk zijn welke werkzaamheden van hem worden verwacht, hetzij omdat een en ander expliciet is geformuleerd, hetzij omdat dit bij een redelijke uitleg impliciet volgt uit de opdracht. In sommige gevallen zal echter niet zonder meer volledig duidelijk zijn welke werkzaamheden van de taxateur worden verwacht en/of welke eisen aan de taxatie worden gesteld. In die gevallen mag van de taxateur worden verwacht dat hij vastlegt hoe de taxatie zal worden uitgevoerd. In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat in eerdere uitspraken (onder meer d.d. 23-12-21, dossiernummer 201020HB) eveneens is overwogen dat het ook bij een wettelijke taxatie in het kader van een gerechtelijke procedure van belang kan zijn dat de taxateur vastlegt hoe de taxatie zal worden uitgevoerd, als dit niet duidelijk genoeg uit een vonnis blijkt.

Het tuchtcollege in hoger beroep stelt vast dat verweerder in dit geval volledig heeft gedaan wat van hem mocht worden verwacht. De door appellanten niet bestreden en door verweerder voldoende onderbouwde gang van zaken is geweest dat verweerder zich bij zijn opdrachtgever, STAB, gedelegeerd namens de rechtbank, vergewist heeft van de exacte inhoud van de aan hem verstrekte opdracht. Verweerder heeft na mondeling overleg met STAB zijn opdrachtvoorwaarden nader gepreciseerd in zijn brief van 20 februari 2020 die na overleg met STAB op volstrekt ondergeschikte onderdelen is aangepast in zijn brief van 5 maart 2020. Dat van de zijde van STAB tegen deze opdrachtbevestiging bezwaar is gemaakt, is niet gebleken. Integendeel: de expliciete instemming van STAB kan worden afgeleid uit het feit dat op de vrijwel gelijklopende opdrachtbevestiging van 20 februari 2020 slechts zeer ondergeschikt (tekstueel) commentaar was gekomen. Hiermee was de aard

en inhoud van de door verweerder te verrichten wettelijke taxatie vastgelegd en diende deze opdracht voor verweerder als richtsnoer voor de door hem te verrichten werkzaamheden.

Nu niet in geschil is dat de wettelijke taxatie door verweerder is verricht met inachtneming van hetgeen daaromtrent met de (gedelegeerd) opdrachtgever was overeengekomen falen de grieven II en III en sluit het tuchtcollege in hoger beroep zich op die punten aan bij hetgeen het tuchtcollege in eerste aanleg reeds heeft overwogen.

Ten overvloede merkt het tuchtcollege in hoger beroep op dat appellanten zich niet kunnen beroepen op uitlatingen die volgens appellanten ter zitting in eerste aanleg zijn gedaan, maar die niet in het verslag zijn opgenomen. Het tuchtcollege baseert zich voor de gang van zaken ter zitting uitsluitend op het gemaakte verslag. Indien een klager of verweerder meent dat het verslag geen volledig juiste weergave vormt van hetgeen ter zitting is besproken, kan een verzoek worden gedaan het verslag aan te vullen of te corrigeren, waarna – eventueel – het gewijzigde verslag de basis zal zijn voor kennisneming van hetgeen ter zitting is voorgevallen.

Grief IV richt zich tegen een als ten overvloede gepresenteerde overweging van het tuchtcollege in eerste aanleg. Hierin is wel een beslissing vervat op een, kennelijk als zodanig beschouwd, beroep door verweerder op niet-ontvankelijkheid van appellanten in hun klacht omdat zij hun bezwaren niet al in de procedure bij de rechtbank hebben ingebracht. Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich verenigen met de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg dit beroep te verwerpen. De grief faalt.

Ook ten aanzien van grief V onderschrijft het tuchtcollege in hoger beroep de conclusie waartoe in eerste aanleg is gekomen, dat de door verweerder uitgebrachte taxatie beantwoordt aan hetgeen van een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur mag worden verwacht binnen het kader van de verstrekte opdracht. Deze grief wordt ook verworpen.

De slotsom is dat de uitspraak in eerste aanleg zal worden bekrachtigd.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg van 6 januari 2022.

Deze uitspraak is gedaan op 14 november 2022 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.