

Dossiernummer: 23550HB

Datum: 8 augustus 2024

UITSpraak IN Hoger Beroep

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2,

wonende te [plaats],

klagers in hoger beroep, (verder te noemen: klagers)

met als gemachtigde drs. K.M. de Lange van het Nederlands Instituut voor Erfpacht B.V.,

tegen

B1 en B2,

register taxateurs te [plaats],

verweerders in hoger beroep (verder te noemen: verweerders)

met als gemachtigden mr. L. van Maaren en mr. P. Wanders, beiden advocaat te Amsterdam.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het dossier van de procedure in eerste aanleg;
- het verslag van de hoorzitting van het tuchtcollege in eerste aanleg van 18 december 2023;
- de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg van 13 februari 2024, waarin de klacht ongegrond is verklaard;
- de memorie van grieven van klagers van 23 maart 2024;
- de aanvullende stukken bij het hoger beroepschrift, ingediend op 4 april 2024;
- het verweer in hoger beroep van 24 mei 2024;
- de mailcorrespondentie naar aanleiding van het verweerschrift.

Tijdens de hoorzitting van 5 juli 2024 heeft de mondelinge behandeling in het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers, bijgestaan door drs. K.M. de Lange;
- verweerders, bijgestaan door mr. L. van Maaren en mr. P. Wanders;
- toeoorders C., manager van verweerders, D, ambtenaar in dienst van de gemeente Den Haag, en E, erfpachter.

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

2. Het ingestelde hoger beroep

Klagers kunnen zich niet verenigen met de uitspraak van het eerste tuchtcollege. Onder aanvoering van 11 grieven verzoeken zij het tuchtcollege in hoger beroep om de uitspraak te vernietigen, de klacht alsnog gegrond te verklaren en aan beide verweerders een passende maatregel op te leggen.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

Verweerders hebben gezamenlijk verweer gevoerd. Zij zijn van mening dat klagers in hoger beroep geen nieuwe relevante feiten, omstandigheden en/of gronden hebben aangevoerd en verwijzen ook naar het verweerschrift dat zij in eerste aanleg hebben ingediend. Zij verzoeken het tuchtcollege in hoger beroep om de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg te bekrachtigen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vanaf 1 januari 2020 (verder: het RGB);
- het Reglement Kamers NRVT vanaf 1 januari 2022;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, geldend in 2022;
- het subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 1 juli 2018.

5. De beoordeling in hoger beroep

Ontvankelijkheid

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

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

In navolging van de bestreden uitspraak stelt het tuchtcollege voorop dat het heeft te beoordelen of verweerders zich bij de uitvoering van hun werkzaamheden als uitvoerend respectievelijk controlerend register taxateur aan de regelgeving van NRVT hebben gehouden. Het beleid van de gemeente Den Haag en de inhoud van de gemeentelijke regelgeving of de Taxatie-Instructie van deze gemeente kunnen in deze procedure uitdrukkelijk niet ter discussie staan. De daartegen gerichte klachtonderdelen en de door klagers in hoger beroep hierover ingenomen standpunten laat het tuchtcollege in dit hoger beroep dan ook onbesproken.

Het tuchtcollege constateert dat in hoger beroep geen nieuwe relevante feiten en omstandigheden zijn aangevoerd die een ander licht op de zaak werpen en die ertoe behoren te leiden dat de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg moet worden vernietigd.

Het tuchtcollege in hoger beroep verenigt zich dan ook, ook na lezing van de door klagers aangevoerde grieven (die in de kern neerkomen op – vooral – een herhaling van de door hen in eerste aanleg ingenomen stellingen), met het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg. De bezwaren (grieven) die klagers in hoger beroep naar voren hebben gebracht, zijn voor het tuchtcollege in hoger beroep wel aanleiding om nog het volgende te overwegen.

Klagers hebben terecht gesteld dat het tuchtcollege in eerste aanleg de door hen op 1 december 2023 ingediende stukken aan het dossier had moeten toevoegen. De termijn waarbinnen stukken voor de hoorzitting konden worden ingediend begon, na het verplaatsen van de hoorzitting van 17 november 2023 naar 18 december 2023, opnieuw te lopen. Met de inzending van de stukken op 1 december 2023 zijn deze dus tijdig ingediend. Deze stukken zijn in dit hoger beroep alsnog ingediend en dus ook betrokken bij de beoordeling in dit hoger beroep, maar de inhoud daarvan geeft het tuchtcollege in hoger beroep geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen dan het in eerste aanleg gegeven oordeel.

Klagers hebben in hoger beroep ook als grief naar voren gebracht dat het tuchtcollege in eerste aanleg niet heeft beoordeeld of de uitgevoerde PTD voldoet aan de gemeentelijke regelgeving (de Algemene Aanvullende Regels bij heruitgifte in erfpacht (AAR 1986 herz. 1993/2008, verder: de AAR)) en de taxatiestandaarden IVS en EVS. Het tuchtcollege in hoger beroep acht deze grief ongegrond. Ingevolge het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT handelt een register taxateur bij de uitvoering van een PTD overeenkomstig de IVS en EVS en de NRVT-regelgeving. De NRVT-regelgeving is een (nadere) uitwerking van de normen van de IVS en EVS. In de inleiding van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed is ook (expliciet) vermeld dat deze een nadere uitleg en invulling bevat van de regels uit EVS en IVS. Overigens geldt voor de NRVT-regelgeving dat deze op onderdelen strenger is dan de internationale taxatiestandaarden. Met een toetsing aan de NRVT-regels vindt dus in de kern ook een toetsing aan de EVS en IVS plaats. Dit geldt eveneens voor de door klagers in alinea 2.3 van de pleitnota en in klacht 9 van het klaagschrift eerste aanleg genoemde regels.

Verder is het tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat verweerders in overeenstemming met de AAR en de Taxatie-Instructie hebben gehandeld. In dit verband is van belang dat verweerders in opdracht van de gemeente hebben gehandeld en dus in beginsel gehouden waren om in overeenstemming met die opdracht uitvoering aan de PTD te geven. In het algemeen geldt dat een Register Taxateur geen uitvoering mag geven aan een opdracht wanneer hij daardoor in strijd met de NRVT-regelgeving zou handelen. Niet gebleken is echter dat daarvan sprake zou zijn in het onderhavige geval. Zoals het tuchtcollege in eerste aanleg al heeft overwogen, had het wel aanbeveling verdiend dat verweerders in het rapport expliciet hadden vermeld dat bij de taxatie is uitgegaan van de AAR en de Taxatie-Instructie van de gemeente. Daarnaast hadden de bijzondere uitgangspunten en de keuze voor de residuele grondwaardemethode nauwkeuriger beschreven kunnen worden. Deze omissies zijn evenwel niet dermate ernstig dat verweerders daarvan een tuchtrechtelijk verwijt valt te maken.

Klagers hebben ook betoogd dat verweerders de opdracht niet hadden mogen aanvaarden of hadden moeten teruggeven omdat zij van de Taxatie-Instructie moesten uitgaan en daardoor niet (meer) objectief en onafhankelijk konden taxeren. Het tuchtcollege in hoger beroep volgt dit betoog niet. Niet gebleken is dat verweerders door te handelen conform de opdracht en de Taxatie-Instructie, in strijd met de NRVT-regelgeving hebben gehandeld. Het stond verweerders dan ook vrij om de opdracht te aanvaarden en daar uitvoering aan te geven. Het is aan de gemeente – en dus niet aan verweerders – om de berekening van de herziene erfpachtcanon en de daarbij gevolgde werkwijze (en gehanteerde uitgangspunten) aan de individuele erfpachters uit te leggen (en zo nodig in gerechtelijke procedures te verdedigen). Het NRVT-tuchtrecht is daarvoor niet bedoeld.

Het tuchtcollege in hoger beroep volgt klagers evenmin in hun in hoger beroep herhaalde stelling dat getoetst had moeten worden aan de Praktijkhandreiking Wonen. Zoals ook in eerste aanleg al is overwogen, is hier geen sprake van de taxatie van een woning, maar van de taxatie van grond, waarbij volgens de Taxatie-Instructie moest worden uitgegaan van de fictie van onbebouwde grond. De Praktijkhandreiking Wonen is op een dergelijke taxatie niet van toepassing.

Gelet op het hiervoor overwogene is ook het tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat verweerders hebben gehandeld als redelijk handelende taxateurs. Het taxatierapport is in voldoende mate navolgbaar en inzichtelijk voor derden, en ook overigens is aan de NRVT-regelgeving voldaan.

Het tuchtcollege in hoger beroep zal de bestreden uitspraak dan ook bekrachtigen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

VERWERPT HET BEROEP

Deze uitspraak is gedaan op 8 augustus 2024 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.