

NRVT Tuchtrect voor taxateurs: enkele beschouwingen

21-06-2016 14:21

Op 4 mei 2016 heeft het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) het tuchtrect geïntroduceerd door vaststelling van het Reglement Tuchtrectspraak NRVT. Dit reglement sluit in hoofdzaak aan bij reglementen van tuchtcolleges in andere branches. Met betrekking tot de aansprakelijkheid van taxateurs en dit (nieuwe) tuchtrect zijn door mij recent een aantal lezingen en cursussen verzorgd. Vele van de aan die cursussen deelnemende taxateurs zijn lid van het NRVT. Dit artikel is mede geïnspireerd door de met hen gevoerde discussies.

De organisatie van het NRVT

In het publieke belang van transparante en eenduidige vastgoedwaarderingen en in afstemming met de toezichthouders AFM, DNB hebben marktpartijen als NVM, NVR, Vastgoed Pro, VBO Makelaar, RICS, SCVM en VastgoedCert het NRVT opgericht. Het doel van het NRVT is, zo laat zij op haar site weten: "het bevorderen van de verdere professionalisering van het beroep van vastgoedtaxateur en van de transparantie van het proces van vastgoedwaarderingen". Inmiddels is het overgrote deel van de vastgoedtaxateurs in Nederland aangesloten en opgenomen in het register van het NRVT.

Het NRVT is bottom up als volgt georganiseerd. Naast uiteraard de leden, die dat op persoonlijke titel zijn, kent het NRVT per vakgebied een expertcommissie die tot taak heeft om voor haar vakgebied en voor de uitvoering van taxaties regelgeving en best practices te ontwikkelen. Deze legt zij voor aan de Centrale Raad die daarover een besluit neemt. Voorts worden deze besluiten van de Centrale Raad door het Bestuur van NRVT bekrachtigd. Op zich is dat een wat bijzondere figuur, omdat de toetsing van besluiten van de Centrale Raad achteraf plaatsvindt door het Bestuur. Daarmee lijkt het Bestuur, naast uitvoerend, het controlerende orgaan van de Centrale Raad.

Volgens de definitiebepalingen in de statuten kent het NRVT een onafhankelijk tuchtcollege dat uitvoering geeft aan het tuchtrectsysteem van de Stichting NRVT. Voorts zijn de gedragingen van de taxateurs door het NRVT genormeerd in Algemene Gedrags- en Beroepsregels, een reglement voor een specifieke vakgroep, bijvoorbeeld bedrijfsmatig vastgoed en een Reglement Tuchtrectspraak NRVT.



Volgens de reglementen van het NRVt is de taxateur bij de aanvaarding van de taxatieopdracht verplicht om daarin de reglement van het NRVt toepasselijk te verklaren. Daarmee wordt het tuchtrecht van het NRVt toepasselijk verklaard op de uitvoering van de taxatieopdracht en wordt beoogd om zowel opdrachtgever als taxateur te binden. De vraag die opkomt is of en in hoeverre de taxateur, lid NRVt, nog gerechtigd is om – eventueel op verzoek van de opdrachtgever – een ander tuchtrecht toepasselijk te verklaren, zoals bijvoorbeeld uitsluitend het RICS Red Book, het TMI-taxatiereglement of bijvoorbeeld het reglement van de Vereniging van Rentmeesters.

Het tuchtrecht

De tuchtrechtspraak van het NRVt is, zoals gezegd, ondergebracht bij de onafhankelijke Stichting Tuchtrechtspraak Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna 'de Stichting').

Belanghebbende(n)

Volgens het toepasselijk Reglement Tuchtrechtspraak kan een belanghebbende bij de Stichting een klacht indienen tegen een aangesloten taxateur. Onder belanghebbende wordt in het reglement verstaan: "degene die een belang heeft bij het handelen of nalaten van de beklagde waartegen de klacht is gericht". Het NRVt wordt te allen tijde geacht belanghebbende te zijn. Daarmee lijkt de kring van klachtgerechtigden verbreed tot buiten de directe contractuele relatie met de opdrachtgever van de taxatie. Niet alleen de opdrachtgever, maar bijvoorbeeld ook de financier die gebruik heeft gemaakt van de taxatie of het Bestuur van het NRVt behoren daartoe.

Voor de branche is het uniek dat het NRVt zichzelf tot belanghebbende heeft verklaard. Helemaal uitzonderlijk is dat echter niet. Bijvoorbeeld binnen de Nederlandse Orde van Advocaten heeft de Deken eveneens een zelfstandig recht om klachtwaardig gedrag van een advocaat bij de Raad van Discipline aan de orde te stellen. Voor overige 'belanghebbende(n)' zal gelden dat zij bij het indienen van de klacht zullen moeten aantonen of tenminste aannemelijk moeten maken dat zij belanghebbende(n) zijn, immers in het recht geldt dat 'zonder belang komt niemand een rechtsvordering toe'.

De te wijzen jurisprudentie van de verschillende kamers van het tuchtcollege zal moeten uitwijzen hoe ruim of

hoe strikt hiermee wordt omgegaan. Daarbij is van belang dat het voornemen van de Stichting is, zo blijkt uit het Reglement Tuchtrechtspraak, om de uitspraken geanonimiseerd te publiceren. Op die manier kan de gewenste duidelijkheid op dit punt hopelijk snel worden verkregen.

Bindend adviesprocedure

Het Reglement Tuchtrechtspraak verplicht de klager om zich vooraf op grond van artikel 7:900 e.v. BW (vaststellingsovereenkomst) te conformeren aan een bindend adviesprocedure. Dat betekent dat de klager een overeenkomst sluit met de wederpartij (de taxateur), waarschijnlijk met medeondertekening door de Stichting, om een bindend advies over het geschil uit te brengen. Daarmee wordt voor een klager de inhoud van die overeenkomst erg belangrijk. Welke rechten krijgt de klager volgens de overeenkomst en welke rechten moeten door de klager worden prijsgegeven?

Wordt in die overeenkomst bijvoorbeeld het recht prijs gegeven om na de tuchtrechtprocedure met betrekking tot dit geschil nog een beroep op de rechter te doen? Met andere woorden worden partijen in de overeenkomst verplicht elkaar over en weer finale kwijting te verlenen? Indien klager voornemens is om ook nog een schadevergoedingsvordering tegen de taxateur in te dienen kan dit, als het niet goed is geredigeerd, een zeer onwenselijke voorwaarde zijn. Helaas is er (nog) geen (model) bindend adviesovereenkomst voorhanden.

Grondslagen van het 'recht'

Ander punt is de grondslag op grond waarvan er tuchtrecht wordt gesproken. Volgens artikel 5.8 van het Reglement Tuchtrechtspraak wordt 'recht' gesproken: "op basis van de statuten en/of reglementen van de NRVt, alsmede de (grondslagen van) het Nederlands recht [...]". Dat roept de vraag op hoever die grondslagen reiken. Is dat gelijk aan de regelen des rechts of zijn dat alleen de algemene rechtsbeginselen als 'hoor en wederhoor' of 'wie stelt bewijst' van toepassing? Ik ga ervan uit dat de Stichting voornemens is 'recht' te spreken volgens de regelen des rechts.

Omwille van de rechtszekerheid van de klagende en aangeklaagde partijen is het aan te bevelen wanneer de Stichting zich hier expliciet over zou uitspreken en stelt dat er 'recht' wordt gesproken op grond van 'het Nederlandse recht' enz. Dat geeft de procederende partijen de mogelijkheid om op basis van het (burgerlijk proces) recht een procestactiek uit te stippelen. Het systeem wordt daarmee betrouwbaarder dan dat er (tijdens de procedure) moet worden gegist naar de reikwijdte van de grondslagen van het Nederlands recht.

In dat verband is het ook bijzonder dat het Reglement Tuchtrechtspraak geen rangorde aangeeft tussen de toepasselijk verklaarde regelingen. Zoals het nu is vastgelegd bestaan de regelingen naast elkaar en zijn volledig gelijkwaardig. Wanneer er sprake is van de onvoorwaardelijke toepasselijkheid van het Nederlandse recht, gaat bijzonder recht voor algemeen recht (le spexialis derogat legi generali), met andere woorden de IVS, Redbook en andere bijzondere regelingen gaan op het terrein van hun werking in beginsel voor op het burgerlijk recht. De huidige redactie lijkt op dat punt ruimte te laten voor keuzes van het tuchtcollege in individuele zaken.

Sanctie instrumentarium

In artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak is het sanctie instrumentarium opgenomen. Hierover drie opmerkingen. In de eerste plaats kent het Reglement Tuchtrechtspraak één sanctie meer, dan in de statuten van het NRVt is opgenomen. Dit betreft de ondertoezichtstelling. Op zich is dat vreemd als 'recht' moet worden gesproken op basis van de statuten of reglementen van de NRVt. In hoeverre is daarmee deze sanctie dan gelegitimeerd, of wordt deze sanctie apart verankerd in de bindend adviesovereenkomst?

Verder heeft het tuchtcollege, naast bekende mogelijkheden als een berisping of (tijdelijke) ontzetting uit het vak, de mogelijkheid om aan de individuele taxateur een boete op te leggen tot een maximum van € 50.000.

Dat is nogal een exceptioneel hoog bedrag voor een individueel natuurlijk persoon. Bovendien valt te verwachten dat een taxateur zich daarvoor niet kan verzekeren. Volgens de statuten van het NRVt komt de boete toe aan het NRVt als financier van de Stichting Tuchtrechtspraak. Bij dergelijke omvangrijke bedragen raakt dat op zijn minst aan de schijn van onafhankelijk. Wellicht is er op dit punt te overwegen dat, indien een taxateur door het tuchtcollege op zijn of haar vingers wordt getikt en er zou naast een eventuele andere sanctie, wat best voorstelbaar is, een boete opgelegd moeten worden, deze boete in omvang te beperken tot één of twee keer het taxatiehonorarium met een maximum van bijvoorbeeld € 10.000. Op die wijze komt de boodschap van het tuchtcollege ten opzichte van een individuele taxateur als natuurlijk persoon lijkt mij ook wel over.

Het voornaamste belang van een tuchtprocedure voor een opdrachtgever, zo blijkt ook uit de wijze waarop door klagers gebruik wordt gemaakt van andere vergelijkbare colleges, is de mogelijkheid die het biedt om door de peer group te laten vaststellen dat de taxateur zijn werk wel of niet als een zorgvuldig en bekwaam handelend taxateur heeft verricht. Dat kan in daarna te voeren schadevergoedingsprocedure vervolgens dienen als (begin) van bewijs dat de taxateur tekort is geschoten of een onrechtmatige daad heeft gepleegd. Een individuele opdrachtgever zal niet direct baat hebben bij dergelijke een zware financiële sanctie omdat dit, buiten de beroepsaansprakelijkheidsverzekering, de verhaalsmogelijkheid van schade op de taxateur beperkt.

Conclusie

Het gekozen systeem van tuchtrechtspraak, zoals dat door de NRVt en de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt is neergezet, is niet nieuw. Ook de advocatuur, het notariaat en de medische stand kennen vergelijkbare systemen waarbinnen een klager de beroepsgroep kan vragen om een oordeel uit te spreken over het doen of nalaten van een individuele beroepsbeoefenaar. Ook het zelfstandig klachtrecht van het NRVt, mits prudent ingezet, kan ertoe bijdragen dat de beroepsgroep van taxateurs over een zeker zelfreinigend instrumentarium komt te beschikken. Wat dat aangaat is de huidige ontwikkeling zeker toe te juichen en zal ook door menig taxateur worden toegejuicht.

Onduidelijkheid bestaat er nog over de gerechtigdheid van een lid van het NRVt om bij een taxatieovereenkomst, bij wijze van forum- en rechtskeuze, het tuchtrecht buiten toepassing te verklaren. Die keuze zou immers gesanctioneerd kunnen worden door het zelfstandige klachtrecht van het Bestuur van het NRVt. Ook de redactie van de (model) bindend adviesovereenkomst zal bepalend zijn voor de acceptatie en het welslagen van het NRVt-tuchtrecht. Voorts moet, bij voorkeur op korte termijn, duidelijkheid worden verkregen over de grondslagen waarop 'recht' wordt gesproken en de omvang van de kring van belanghebbenden. Het sanctie-instrumentarium en dan met name de hoogte van de boete die opgelegd mag worden, verdient mijns inziens nog wel enige aandacht, dan wel een heroverweging.

Hoe het tuchtrecht uit gaat pakken en of het effectief blijkt te zijn? The proof (is) shall be in the eating of the pudding. Ik zie met belangstelling de eerste procedure of uitspraak tegemoet.

Onno Tacoma is vastgoedadvocaat bij [Weebers vastgoed advocaten](#) maar heeft tevens 20 jaar buiten de advocatuur gewerkt als taxateur en beleggingsmakelaar.