



# RETAINING OBJECTIVITY IS CRITICAL FOR AN EXPERT WITNESS

WITH ALLAN BEATTY, AACI, P. APP, FELLOW

VOLUNTEER CHAIR, APPEAL SUB-COMMITTEE



**YOUR RESPONSIBILITY IS TO ASSIST THE TRIER OF FACT, AND YOUR OPINION WILL BE MORE CREDIBLE IF YOU CAN DEMONSTRATE THAT IT IS PROVIDED ON A PROFESSIONAL AND UNBIASED BASIS.**

**A**llan Beatty, AACI, P. App, Fellow achieved his AACI designation in 1988 and was awarded his Fellow in 1998.

He served on the Appraisal Institute of Canada's National Board of Directors from 1990-1998 and was its president from 1996-1997. He has chaired such committees as Insurance, Admissions, Finance, Strategic Planning and Restructuring, and is currently Chair of Appeal. From 1999-2007 he also served on the Standards Board/Committee.

Allan is currently affiliated as an independent contractor with Kent Macpherson Appraisals in Kelowna, BC, having relocated in 2006 from Saskatchewan.

## **1) In your current position, how are you involved in expert witness work?**

**AB:** At Kent Macpherson Appraisals, each of us tends to focus on a few specific areas of expertise. Over time, my expertise has gravitated towards more complex valuation problems. These types of problems warrant the involvement of an appraiser only when two sides cannot agree on the answer to a valuation issue and result in a dispute.

The issues and property types are very diverse, and with the expansion of alternative dispute resolution techniques, fewer of these cases are ending up in an actual 'court' of law. Many more involve some type of quasi-judicial hearing, and others settle before a hearing is necessary.

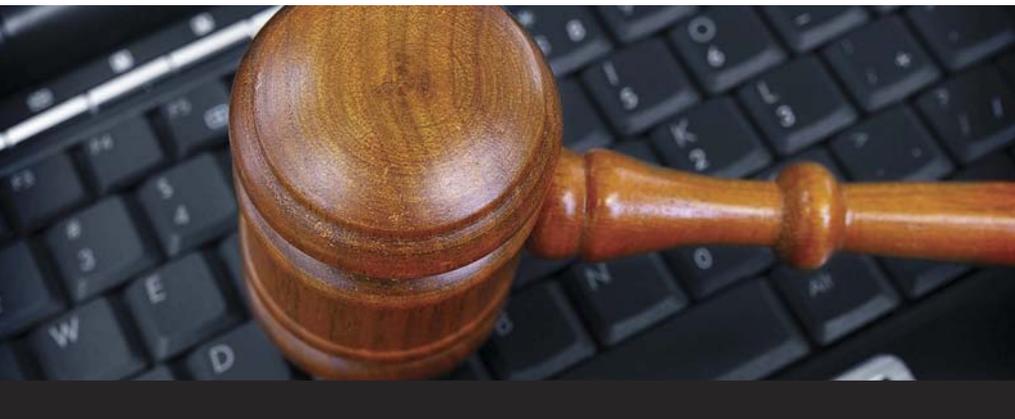
## **2) What types of property or real estate situations/transactions are typically involved in expert witness?**

**AB:** Expert witness work can be everything from a single-family residential property to large, special purpose developments. What drives the need for expert witness involvement is the complexity of the valuation problem. Generally, this is where experience in the profession is an asset. Perhaps more important is the ability to both tackle the challenge of the valuation problem, figure out a solution, and articulate the answer.

The reasons that an appraiser might be asked to provide an opinion as an 'expert' have also expanded in recent years. Expert witness work really covers any assignment where testimony may be required, including quasi-judicial forums such as assessment appeals, and commercial arbitration.

## **3) Can you give us examples of expert witness cases on which you have worked?**

**AB:** In the past five years, I have completed appraisals on (potentially) stigmatized residential properties, including a home infested with bats, an undisclosed grow-op, a dwelling with foundation problems, and a property with contaminated ground water. Heavy industrial assignments have included two pulp mills and a meat packing plant. Institutional property types have



included work on two military bases and an institutional site with restricted title rights. I have also been involved in five different lease arbitrations, including everything from retail to a golf course site. They have all been interesting, to say the least.

#### 4) What role does an appraiser typically play in a real estate situation where an expert witness is involved?

**AB:** The appraiser is usually asked to provide his or her opinion on value or rent, then to critique the opinions offered by others – usually another appraiser. The type of review of the other expert opinions can be everything from helping counsel to prepare cross-examination to a full, formal review of the opposing opinion. I have increasingly encouraged

counsel to allow a technical review of the other opinion(s) so that there is a formal structure to the review.

#### 5) What unique challenges does an appraiser face as an expert witness?

**AB:** Without reservation, retaining objectivity is the biggest challenge. This is clearly the case when it comes to reviewing the opinion of the other experts. The reason you end up in a hearing is because the opinions are too diverse to reconcile. While you have already expressed your own opinion, you must also be mindful not to unduly criticize the other opinion, where possible. However, your responsibility is to assist the trier of fact, and your opinion will be more credible if you can demonstrate that it is provided on a professional and unbiased basis.

#### 6) What are the rewards and/or drawbacks to expert witness work?

**AB:** There are a number of rewards. This type of work usually pays more than a typical day-to-day appraisal assignment – I charge \$50 to \$75 more per hour for expert witness work. There is also a high degree of validation if the body rendering the decision relies upon your work. This type of work is often uniquely challenging and will stretch your technical abilities.

The drawbacks are frequently the other side of the same coin. If you underestimate the difficulty of an assignment and have quoted a fixed fee, the initial report may not be so lucrative (although the appearance at a hearing is usually in addition). Sometimes, the decision goes against your opinion, even though you are convinced you are right. Stretching your technical abilities lays you open to challenges, which sometimes takes the form of challenging your credibility. You should be prepared for that type of challenge, whether or not it is justified.

#### 7) What skill-set does an appraiser require in situations involving expert witness?

**AB:** While it is nice to have experience in the property type at the centre of the dispute, it is not always possible, considering the unique nature of some

[Continued on page 32]



The Evolution of Your  
**SIGNATURE**



## AT NOTARIUS, WE'VE HEARD YOUR STORIES ABOUT REPORT TAMPERING.

Put a stop to it. Call us!

To schedule a live or webcast presentation of our Digital Signature Kit, contact us at 1-888-588-0011.

[www.notarius.com/AIC](http://www.notarius.com/AIC)





# DEMEURER OBJECTIF EST CRITIQUE POUR UN TÉMOIN EXPERT

AVEC ALLAN BEATTY, AACI, P. APP, FELLOW

PRÉSIDENT BÉNÉVOLE, SOUS-COMITÉ DES APPELS



**VOUS AVEZ LA  
RESPONSABILITÉ D'AIDER  
LE JUGE DES FAITS ET  
VOTRE OPINION SERA PLUS  
CRÉDIBLE SI VOUS POUVEZ  
DÉMONTRER QU'ELLE  
EST DONNÉE DE MANIÈRE  
PROFESSIONNELLE  
ET IMPARTIALE.**

Allan Beatty, AACI, P. App, Fellow a obtenu son titre AACI en 1988 et il a été nommé Fellow en 1998. Il a siégé au Conseil d'administration national de l'Institut canadien des évaluateurs, de 1990 à 1998, présidant celui-ci en 1996 et 1997. Il a également présidé de nombreux comités tels : Assurance, Admission, Finances, ainsi que Planification stratégique et restructuration, alors qu'il préside actuellement le sous-comité des appels. De 1999 à 2007, il a aussi siégé au Conseil/Comité des normes.

Allan est présentement affilié comme entrepreneur indépendant de Kent Macpherson Appraisals à Kelowna, C.-B., où il s'est établi en 2006 après avoir résidé en Saskatchewan.

## 1) Dans votre poste actuel, quel genre de travail faites-vous en tant que témoin expert ?

**AB :** Chez Kent Macpherson Appraisals, chacun de nous tend à cibler quelques domaines d'expertise particuliers. Au fil du temps, mon expertise a gravité autour de problèmes d'évaluation de plus en plus complexes. Ces types de problèmes requièrent l'intervention d'un évaluateur seulement lorsque deux parties ne peuvent s'entendre sur la résolution d'un problème d'évaluation et qu'il en résulte un différend.

Les types de problèmes et de propriétés sont très variés et, avec

la multiplication des techniques alternatives de règlement des différends, moins de ces cas atterrissent dans une vraie « cour » de justice. Beaucoup d'autres sont tranchés devant certaines formes d'audiences quasi-judiciaires, alors que d'autres encore se règlent devant une audience, si nécessaire.

## 2) Quels genres de propriétés ou de situations/transactions immobilières demandent-ils habituellement l'intervention d'un témoin expert ?

**AB :** Le travail d'un témoin expert touche un éventail complet, allant des maisons unifamiliales aux grands aménagements à objectif spécifique. C'est la complexité du problème d'évaluation qui nécessite l'intervention du témoin expert. En général, c'est là que l'expérience de la profession devient un atout. Peut-être encore plus importante est la capacité tant de relever le défi du problème d'évaluation que de trouver une solution et d'articuler la réponse.

Les raisons pour lesquelles un évaluateur pourrait être appelé à fournir une opinion comme « expert » se sont également multipliées depuis quelques années. Le travail de témoin expert touche de fait tout contrat de service où un témoignage peut être requis, y compris devant des forums quasi-judiciaires comme les appels d'évaluation et l'arbitrage commercial.



### 3) Pouvez-vous donner des exemples de cas où vous avez travaillé comme témoin expert ?

**AB :** Depuis cinq ans, j'ai complété l'évaluation d'immeubles résidentiels (potentiellement) stigmatisés, incluant une maison infestée de chauves-souris, une installation d'exploitation de culture secrète, une habitation avec des problèmes de fondation et une propriété où l'eau souterraine était contaminée. Mes contrats de service dans l'industrie lourde comprennent deux usines de pâte à papier et une usine de conditionnement des viandes. Les types de propriétés institutionnelles comprennent du travail sur deux bases militaires et un sur site institutionnel aux droits de propriété restreints. J'ai aussi participé à cinq différents arbitrages de location dans tous les domaines, allant d'utilisation au détail jusqu'à un terrain de golf. Ils ont tous été captivants, pour dire le moins.

### 4) Quel rôle un évaluateur joue-t-il habituellement dans une situation immobilière où intervient un témoin expert ?

**AB :** L'évaluateur est appelé en général à donner une opinion sur la valeur ou le loyer, puis à critiquer les opinions

d'autrui, d'ordinaire celles d'un autre évaluateur. Le type d'examen des opinions de l'autre expert peut viser tous les aspects, de l'aide à un avocat à préparer un contre-interrogatoire à l'examen officiel approfondi de l'opinion contraire. J'encourage toujours davantage les avocats à permettre l'examen technique de l'opinion ou des opinions afin de donner une structure formelle à l'examen.

### 5) Quels défis particuliers l'évaluateur rencontre-t-il à titre de témoin expert ?

**AB :** Sans nul doute, le plus grand défi est de rester objectif. C'est clairement le cas quand vient le temps d'examiner l'opinion d'autres experts. La raison pour laquelle vous vous retrouvez devant une audience est que les opinions sont trop diverses pour être réconciliées. Alors que vous avez déjà exprimé votre propre opinion, vous devez veiller à ne pas critiquer indûment l'autre opinion, dans la mesure du possible. Toutefois, vous avez la responsabilité d'aider le juge des faits et votre opinion sera plus crédible si vous pouvez démontrer qu'elle est donnée de manière professionnelle et impartiale.

### 6) Quels sont les bénéfices et(ou) les inconvénients du travail de témoin expert ?

**AB :** Il y a plusieurs bénéfices. D'habitude, ce type de travail est plus payant qu'un contrat de service d'évaluation exécuté quotidiennement : je charge de 50 à 75 \$ de plus l'heure pour travailler comme témoin expert. De plus, on se sent très valorisé si l'instance qui rend la décision compte sur nos services. Ce type de travail comporte souvent des défis sans précédent qui mettront toutes vos capacités techniques à l'épreuve.

Les inconvénients sont souvent l'envers de la même médaille. Si vous sous-estimez la difficulté d'un contrat de service et avez demandé des honoraires fixes, le rapport initial ne sera peut-être pas aussi lucratif (quoique la comparution devant une audience est généralement en sus). Il arrive que la décision aille contre votre opinion, alors que vous êtes convaincu d'avoir raison. En testant vos capacités techniques, vous risquez de les voir remises en question, ce qui peut parfois se traduire par un questionnement sur votre crédibilité même. Vous devez être préparé pour ce genre de contre-attaque, qu'elle soit ou non justifiée.

### 7) De quelles compétences un évaluateur a-t-il besoin dans les situations qui impliquent un témoin expert ?

**AB :** C'est avantageux de connaître déjà le type de propriété faisant l'objet du différend, mais ce n'est pas toujours possible, considérant la nature particulière de certains problèmes d'évaluation. L'expérience dans une vaste gamme de types de propriétés est importante. Les témoignages rendus antérieurement en tant qu'expert sont aussi un atout, mais pas un préalable.

Je recommande à chaque personne qui s'attend à témoigner dans un forum quelconque (p. ex. appel d'évaluation) de demeurer à l'affût des décisions récentes et de l'évolution de la loi dans



le domaine d'expertise concerné ou pour le type de propriété visé. C'est utile tant pour répondre au problème d'évaluation que pour se préparer aux questions qui pourront être posées à l'audience.

**8) La demande est-elle forte pour des services d'évaluation impliquant un témoin expert ?**

**AB :** Le nombre de cas semble avoir augmenté depuis l'effondrement des marchés en 2008. Cela vaut autant pour le nombre que la diversité des problèmes soulevant la possibilité d'une audience. J'ai neuf dossiers actifs maintenant, dont sept pourraient nécessiter une forme ou l'autre d'audience.

**9) Que peuvent faire les évaluateurs pour promouvoir leurs activités dans le domaine du témoignage expert ?**

**AB :** Il n'y a presque pas de façon explicite de se promouvoir en tant qu'expert. Je reçois 65 % ou plus de mon travail de témoin expert par l'entremise de références de la part de collègues, de clients et d'avocats avec qui j'ai travaillé. Vous devriez ajouter le terme « témoin expert » comme un service spécialisé à votre profil de membre dans la section « Trouver un évaluateur » du site Web de l'ICE. En assistant à des conférences, où vous pourrez discuter et partager vos expériences sur les contrats de service difficiles, vous aurez en outre l'occasion de connaître le groupe de vos pairs et de tisser un réseau de soutien pour régler les problèmes très coriaces.

**10) Que conseillerez-vous à un évaluateur qui songe à travailler comme témoin expert ?**

**AB :** Quand on vous demande votre avis, lancez-vous un défi dans les

domaines où vous avez la compétence pour donner une opinion rationnelle et professionnelle. Surveillez les cas d'espèce et les développements juridiques survenant dans les domaines de votre pratique où vous pourriez être appelé à donner des preuves d'expert. Assistez à des événements tenus par des associations et faites connaître le travail unique et enthousiasmant que vous avez accompli.

Surtout, résistez à la tentation de choisir un camp ou l'autre dans un différend, alors que certains évaluateurs ont essuyé des critiques pour avoir défendu leur client plutôt que donner une opinion impartiale et équilibrée. N'oubliez jamais qu'à titre d'expert, votre rôle consiste à aider la cour, l'arbitre ou le jury d'audition à prendre une décision rationnelle, pas à faire pencher la balance d'un côté ou de l'autre. 



valuation problems. Experience in a broad array of property types is important. Previous testimony as an expert is also an asset, but not a prerequisite.

I recommend that anyone who is expecting to testify in some forums (e.g., assessment appeal), should keep abreast of recent rulings and developments in the law within the area of expertise or property type involved. This is helpful in both responding to the appraisal problem and in preparing for the questions that might be asked in a hearing.

**8) Is there significant demand for appraisal services involving an expert witness?**

**AB:** There seems to have been an increase in the number of cases since the market meltdown in 2008. This is true for both the number and diversity of problems that involve the potential for a hearing. I have nine files on the go at the moment, and

seven of them have potential to go to some type of hearing.

**9) What can appraisers do to promote their business in the area of expert witness?**

**AB:** There is almost no way to explicitly promote yourself as an expert. I get 65% or more of my expert witness work through referrals from colleagues, clients and counsel with whom I have worked. You should include expert witness as a service specialty on your member profile on the 'Find an Appraiser' section of the AIC website. Attending conferences, where you can discuss and share experience on difficult assignments, also builds some awareness with your peer group and a support network for really tough problems.

**10) What advice would you give an appraiser thinking of getting into expert witness work?**

**AB:** When asked, challenge yourself in areas where you have the competence to provide a sound, professional opinion. Pay attention to leading cases and legal developments in the areas of your practice in which you might be called to give expert evidence. Participate in association events and get the word out on unique and challenging work you have completed.

Most importantly, resist the temptation to take sides in a dispute, as some appraisers have come under criticism for advocating for their client rather than presenting an unbiased and balanced opinion. Never lose sight of the fact that your role as an expert is to assist the court, arbitrator or hearing panel in reaching a sound decision, not to influence the decision to the favor of one side or the other. 