

Dossiernummer: 210719a

Datum: 19 januari 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1,

wonende te [plaats];

en

A2,

wonende te [plaats];

klagers,

tegen

B,

register taxateur te Utrecht,

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 juli 2021, met 20 bijlagen;
- het verweerschrift van 28 september 2021, met 4 bijlagen;
- het verzoek van klagers van 19 oktober 2021, met 3 bijlagen;
- de aanvulling van klagers van 24 november 2021, met 3 bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 9 december 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- namens klager A1, de heer A3;
- klager A2, in persoon;
- beiden bijgestaan door drs. C;
- verweerder in persoon, bijgestaan door mr. D.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op een door verweerder in opdracht van X, blooteigenaar van het object, opgesteld taxatierapport van de [adres]. Klagers zijn respectievelijk de verkoper en de koper van het erfpachtrecht dat is gevestigd op het object.

Verkoper heeft het erfpachtrecht te koop aangeboden, hetgeen vanwege het recht op voorkoop is gemeld aan X.

X heeft vervolgens verweerder ingeschakeld om het object te taxeren. Verweerder heeft de marktwaarde van het erfpachtrecht getaxeerd op € 188.000 en de marktwaarde van het object leeg en vrij van huur en gebruik op € 390.000. Hierop heeft X aangegeven bereid te zijn het erfpachtrecht over te nemen voor een bedrag van € 188.000, hetgeen A 1 heeft afgewezen. Vervolgens heeft klager A2 het erfpachtrecht gekocht.

Klagers hebben de volgende klachten aangevoerd:

1. Handelen in strijd met de criteria voor een professionele taxatiedienst;
2. Handelen in strijd met de verklaring van de taxateur dat hij
 - over voldoende kennis en kunde beschikt om het object te kunnen taxeren;
 - volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid tot een schatting van de waarde zal komen zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever en alle schijn van belangenverstremgeling zal tegengaan;
3. Handelen in strijd met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Ter toelichting hebben klagers het volgende opgemerkt:

a. De heer E (hierna: E) heeft als partijadviseur van X op 18 januari 2021 aan de heer C meegedeeld dat, hier van belang, X bereid was om het erfpachtrecht te kopen voor € 188.000. Dat was twee dagen voordat verweerder zijn eerste versie van het taxatierapport bij NWWI ter validatie heeft aangeboden. Zowel E als verweerder kwamen uit op dit bedrag. Klagers hebben daaruit afgeleid, dat verweerder een door E gewenste waarde moet hebben ontvangen.

b. Verweerder had de daaruit blijkende belangenverstremgeling van E niet moeten accepteren en ook niet diens bemoeienis met het taxatierapport en het nader contact dat E met NWWI heeft opgenomen.

c. Verweerder heeft het taxatierapport opgesteld in samenwerking met E. Dat had verweerder moeten voorkomen. De bemoeienis van E heeft verweerder pas op aanwijzing van NWWI in het taxatierapport opgenomen.

d. Verweerder heeft in het taxatierapport de gecorrigeerde vervangingswaarde methode toegepast. Deze methode is alleen geschikt bij niet courante niet-woningen, en is niet geschikt voor woningen. Ook wordt met deze methode aan bepaalde aspecten voorbijgegaan.

e. Vanwege de bemoeienis van E heeft verweerder gehandeld in strijd met het fundamentele beginsel van integriteit. Volgens klagers is er sprake van belangenverstremgeling en heeft verweerder geen maatregel genomen om deze situatie te beëindigen. Verweerder had de opdracht terug moeten geven.

3. Het verweer

Verweerder stelt dat klagers niet ontvankelijk verklaard dienen te worden dan wel dat de klachten ongegrond dienen te worden verklaard.

Volgens verweerder hebben klagers geen te beschermen rechten ten aanzien van de taxatie.

Verweerder heeft op 4 januari 2021 de opdracht gekregen van X voor een gevalideerd taxatierapport. Verweerder heeft de woning op 14 januari 2021 geïnspecteerd, en heeft vervolgens een taxatierapport opgesteld en dat aangeleverd bij NWWI.

Verweerder is op geen enkele wijze betrokken bij de discussie tussen X en klagers over het erfpachtrecht .

Vanaf 2020 worden taxaties voor X uitgevoerd volgens de Taxatie-instructie erfpacht X, die wordt onderschreven door de RICS en het handboek Taxatieleer vastgoed 1. Vanwege spoed heeft hij E telefonisch op de hoogte gesteld van de door hem getaxeerde marktwaarden. Vanuit NWWI werden nadere vragen gesteld vanwege de complexiteit. Toen dit langer duurde, heeft E, als auteur van de hiervoor genoemde taxatie-instructie, contact opgenomen met NWWI om nadere uitleg te geven over de berekening van het erfpachtrecht. Hierna heeft NWWI verweerder verzocht in het taxatierapport op te nemen dat de taxatie in samenwerking met E was opgesteld. Nadat verweerder dit had opgenomen, is het taxatierapport gevalideerd. Hieruit blijkt dat sprake was van een complexe taxatie, waarin verweerder na uitvoerig onderzoek en rekening houdend met alle omstandigheden tot een correcte marktwaarde is gekomen. De aangevoerde klachten zijn volgens verweerder slechts insinuaties waarvoor geen bewijs is geleverd.

Verweerder ontkent verder, dat er een onjuiste methodiek is gebruikt. De reglementen van NRVT hanteren slechts één waardegrondslag, te weten de marktwaarde. Voor de waardering van het volle eigendom, het bijzondere uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik zou worden opgeleverd, heeft verweerder gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode. Bij de keuze van de methode komt een taxateur een grote mate van vrijheid toe, zoals het tuchtcollege meerdere malen heeft overwogen.

In dit geval is sprake van een tijdelijk erfpachtcontract met als einddatum 31 december 2052, met een canon van € 102,10 per jaar, die niet wordt geïndexeerd. In het erfpachtcontract is geen opstalvergoeding bij einde erfpacht en in de erfpachtovereenkomst is geen herziening of mogelijke wijziging van de voorwaarden bij verlenging of heruitgifte opgenomen. De stelling van klagers dat sprake zou moeten zijn van een marktwaarde van tenminste € 350.000 is daarom onbegrijpelijk en onhoudbaar.

Dat de waardering van € 188.000 onjuist zou zijn, kan verweerder evenmin volgen, waarbij hij erop wijst dat het tuchtcollege de waarde slechts marginaal toetst en met name onderzoekt of een taxateur op de juiste wijze tot een waardering is gekomen.

Verweerder meent dat hij als redelijk handelend en redelijk bekwaam taxateur zijn taxatie heeft verricht, zodat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020 (het RGB);
- het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Uit haar in de loop van de klachtprocedure overgelegde levenstestament volgt dat A3 door zijn moeder A1, gemachtigd is om namens haar een klacht in te dienen. Zij is als erfpachter - ten tijde van de taxatie - aan te merken als belanghebbende.

Voor A2 geldt dat, behalve dat hij thans de eigenaar is van het erfpachtrecht, het taxatierapport waarover geklaagd wordt, een rol speelt in een discussie over eventuele conversie van het erfpachtrecht. Hij heeft dan ook een financieel belang bij de onderhavige taxatie en is aan te merken als belanghebbende.

Het tuchtcollege wijst er ten overvloede op, dat het begrip belanghebbende zoals zich dat in de jurisprudentie van onder meer andere tuchtcolleges heeft ontwikkeld, ruim dient te worden opgevat gelet op de financiële gevolgen, die voor beide klagers voortvloeien uit het taxatierapport van verweerder en conformeert zich daaraan.

De klacht ziet op het handelen van verweerder in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend over een

door hem uitgevoerde professionele taxatiedienst, 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 ziet reden om de drie aangevoerde klachten gezamenlijk te behandelen nu uit de toelichting blijkt dat er duidelijke raakvlakken zijn.

Het meest belangrijke verwijt dat verweerder wordt gemaakt, is dat er sprake is van belangenverstremgeling.

Hierbij wordt onder meer gewezen op het feit dat twee dagen voor verweerder de eerste versie van het taxatierapport heeft uitgebracht, E in zijn brief van 18 januari 2021 een koopsom van € 188.000 noemt, het bedrag waarop verweerder in het taxatierapport ook uitkomt.

Het tuchtcollege overweegt hierover als volgt.

Bij het verstrekken van de taxatieopdracht aan verweerder, heeft E een voorbeeldberekening gevoegd. Deze berekening is gebaseerd op de Taxatie-instructie erfpacht X, die mede door E is opgesteld. In deze berekening heeft E gebruik gemaakt van de WOZ-waarde van het object en aangegeven dat het ging om een voorbeeld.

Uit de berekeningen van verweerder in het taxatierapport blijkt dat tussen beide berekeningen sprake is van een aantal verschillen. Zo is sprake van een afwijkend woonoppervlak, van een andere marktwaarde, grondwaarde, opstalwaarde en waarde blooteigendom. Verweerder heeft ten stelligste betwist dat hij zich bij de taxatie heeft laten leiden door de door E gewenste waarde en dat dat genoegzaam kan blijken uit de hiervoor genoemde verschillen.

Door klagers is aldus niet dan wel onvoldoende onderbouwd dat er sprake zou zijn van belangenverstremgeling. Het tuchtcollege betreft daarbij ook de uitleg van E dat hij als belangenbehartiger van X zelf telefonisch contact heeft opgenomen met NWWI, toen validatie van het taxatierapport uit bleef. Verweerder heeft ook aangegeven dat hij daar niet van op de hoogte was en dat hem dat pas bleek toen hij door NWWI werd opgebeld met het verzoek om in het taxatierapport op te nemen dat het rapport in samenwerking met E is opgesteld.

Bij gebrek aan overtuigend bewijs dat dat anders was, verenigt het tuchtcollege zich met deze uitleg.

Naar het oordeel van het tuchtcollege had verweerder echter niet moeten instemmen met het verzoek van NWWI, nu dat niet juist was.

De register taxateur is zelf verantwoordelijk voor het insturen van een juist taxatierapport. Dat verweerder graag wilde dat het taxatierapport gevalideerd zou worden, is daarvoor geen reden. Verweerder had zich dat moeten realiseren en had zich niet door NWWI moeten laten leiden. Verweerder heeft tijdens de hoorzitting ook erkend dat hij deze wijziging niet over had moeten nemen.

In zoverre is het verwijt, dat verweerder niet volledig vrij en autonoom het rapport heeft opgesteld, gegrond. Van strijd met het integriteitsbeginsel en de gestelde belangenverstremgeling is het tuchtcollege gelet op de verklaringen van verweerder en Van E niet gebleken, zodat de klachten op deze punten ongegrond worden geacht.

Ten aanzien van het verwijt dat verweerder over onvoldoende kennis beschikte om de taxatie uit te voeren, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Erfpachtrecht kent vele aspecten met een grote mate van contractvrijheid. Dit vergt maatwerk bij onder meer taxaties. X heeft dit onderkend door een richtlijn te ontwikkelen, de Taxatie-instructie erfpacht X. Van een register taxateur mag verwacht worden dat hij een dergelijke instructie kritisch beschouwt.

Tijdens de hoorzitting heeft verweerder toegelicht dat hij wel eerder erfpachttaxaties heeft verricht, maar dan met eeuwigdurende erfpachtconstructies en niet met een aflopend erfpachtrecht. Dit was ook de eerste taxatie die hij uitvoerde volgens de richtlijn van X.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder met het opstellen van het onderhavige taxatierapport in strijd gehandeld met het fundamentele beginsel, vastgelegd in artikel 9.3 van het RGB, dat een taxateur voor hij de werkzaamheden aanvaardt, dient vast te stellen of hij over

voldoende vakbekwaamheid beschikt om deze uit te voeren. Nu verweerder ook zelf aangeeft dat sprake was van een complexe taxatie en voor verweerder ongebruikelijke erfpachtconstructie, had verweerder moeten overwegen om een op dit gebied meer ervaren taxateur te betrekken bij de uitvoering van de taxatie. In zoverre is de klacht gegrond.

Voorzover klagers hebben aangevoerd dat verweerder een onjuiste methode heeft toegepast, overweegt het tuchtcollege dat een taxateur de nodige vrijheid heeft bij de keuze voor een rekenmethode. De stelling dat verweerder in het onderhavige rapport een onjuiste methode zou hebben gekozen, is naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende onderbouwd.

Gelet hierop acht het tuchtcollege de klachten van klagers, zoals hiervoor overwogen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. Gezien de ernst en de aard van de gedragingen acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klachten deels GEGROND en deels ONGEGROND..

LEGT aan verweerder de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 19 januari 2022 door het tuchtcollege NRVT.