

Dossiernummer: 210719b

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 [plaats],

verweerder.

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 juli, met 20 bijlagen;
- het verweerschrift van 14 oktober 2021, met 2 bijlagen;
- het verzoek van klagers van 19 oktober 2021, met 3 bijlagen;
- de vermeerdere van de klacht van 2 november 2021;
- 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.

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 de gedragingen van verweerder in het taxatieproces van het erfpachtrecht [adres]. Klagers zijn respectievelijk de verkoper en de koper van dat erfpachtrecht. Verkoper heeft het erfpachtrecht te koop aangeboden, waarop een bod is ontvangen van € 350.000. Vanwege het recht van voorkoop is dit gemeld aan X, de blooteigenaar.

Namens X is taxateur D ingeschakeld om het object te taxeren.

In zijn taxatierapport gevalideerd 11 maart 2021 heeft taxateur D de marktwaarde van het erfpachtrecht getaxeerd op € 188.000 en de marktwaarde, met als bijzonder uitgangspunt dat het object leeg en vrij van huur en gebruik(srechten) geleverd wordt, op € 390.000. X heeft aangegeven het aanbod van € 350.000 naast zich neer te leggen en gemeld bereid te zijn het erfpachtrecht over te nemen voor een bedrag van € 188.000. Hierop heeft de potentiële koper zich teruggetrokken. Vervolgens heeft klager A2 op 3 juli 2021 het erfpachtrecht gekocht voor een bedrag van € 330.000.

Klagers hebben als klachtonderdelen aangevoerd:

### 1. Handelen in strijd met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (hierna: RGB);

a. Verweerder heeft als partijadviseur van X op 18 januari 2021 de koopsom van € 188.000 vastgesteld, twee dagen voordat taxateur D zijn eerste versie van het taxatierapport bij NWWI ter validatie heeft aangeboden. Beiden komen uit op hetzelfde bedrag, waaruit klagers afleiden dat D een door verweerder getaxeerde en door hem gewenste waarde moet hebben ontvangen. Van een onpartijdige en onafhankelijke taxatie is dan ook geen sprake.

Verweerder had het object niet mogen taxeren en heeft met zijn bemoeienis volgens klagers in strijd gehandeld met artikel 10, Integriteit, van het RGB.

Verweerder heeft taxateur D bovendien geholpen om het taxatierapport gevalideerd te krijgen. Er is dan sprake van de schijn van belangenverstrengeling.

b. Verweerder wist dat de informatie over de getaxeerde waarde onjuist, onvolledig of misleidend was. Klagers wijzen er daarbij op dat de berekening van verweerder onjuist was, omdat de door klagers gecalculeerde grondwaarde hoger is dan de waarde van de volle eigendom zoals door verweerder berekend.

c. Verweerder heeft namens X A1 als erfpachter onderworpen aan een bindende partijbeslissing en daardoor klagers essentiële procedurele waarborgen voor conversie ontnomen. Verweerder had in plaats daarvan de opdracht van X kunnen beëindigen.

d. Verweerder staat niet ingeschreven in de NRVT Kamer Wonen en heeft toch de waarde van de woning vastgesteld.

2. Handelen in strijd met de criteria van een professionele taxatiedienst doordat hij de door hem getaxeerde waarde al aan de taxateur heeft gemaaild in zijn (waarde)brief van 18 januari 2021.

## 3. Het verweer

Verweerder voert aan dat tussen zijn bedrijf, X, en X in Nederland (hierna X) een overeenkomst van opdracht bestaat voor adviesdiensten. Deze ziet behalve op het ondersteunen van rentmeesters van X ook op het voeren van correspondentie en het voeren van onderhandelingen bij complexe of gevoelige erfpachtdossiers. Eén van deze dossiers betreft onderhavige woning. Deze woning is op basis van een tijdelijk recht van erfpacht door een rechtsvoorganger van X in erfpacht uitgegeven. De voorwaarden en het toepasselijke recht voorzien niet in een opstalvergoeding aan het einde van de erfpacht, wat deze kwestie complex maakt.

Verweerder betwist de ontvankelijkheid van klagers en de bevoegdheid van het tuchtcollege NRVT.

Verweerder voert ter onderbouwing van dat laatste standpunt aan dat hij in deze noch heeft opgetreden als register taxateur, noch een professionele taxatiedienst heeft verricht. Hij heeft uitsluitend gehandeld als partijdeskundig adviseur van X.

Verweerder stelt dat klagers zich met de klacht tot de Rentmeesterskamer hadden dienen te wenden.

Verweerder ontkent dat hij zich schuldig zou hebben gemaakt aan ongeoorloofde inmenging in de door register taxateur D verrichte professionele taxatiedienst en/of ongeoorloofde beïnvloeding van deze taxateur. Derhalve heeft hij niet in strijd gehandeld met het fundamentele beginsel van professionaliteit uit het RGB.

Verweerder is vanwege zijn specifieke deskundigheid op het gebied van erfpacht op landgoederen en in het landelijk gebied door X ingeschakeld. In dat kader heeft verweerder samen met een collega de "Taxatie-instructie erfpacht X" opgesteld. Met deze richtlijn is beoogd om register taxateurs te ondersteunen om tot een gemotiveerd oordeel te komen over de gealloceerde grond- en opstalwaarde met gebruikmaking van de kwaliteitsborging door NRVT en NWWI.

In deze kwestie heeft X aan het bedrijf van taxateur D verzocht om een taxatie van de marktwaarde van het recht van erfpacht en de marktwaarde in volle eigendom. Gelet op de complexiteit in verband met het ontbreken van de opstalvergoeding bij het einde van de erfpacht heeft hij taxateur gewezen op genoemde taxatie-instructie en als bijlage een voorbeeldberekening gestuurd. Verweerder heeft er bij de taxateur op gewezen dat geen sprake was van een dwingende instructie, maar van een voorbeeld van de best practice. Hierdoor is de taxateur volledig vrijgelaten om autonoom, objectief en onafhankelijk tot zijn eigen waardeoordeel te komen.

Enkele dagen na inspectie door de taxateur heeft verweerder telefonisch contact gezocht met de taxateur, waarbij de laatste zijn bevindingen, zoals de marktwaarde van het erfpachtrecht, de marktwaarde in volle eigendom en de gealloceerde grond- en opstalwaarde aan verweerder heeft doorgegeven. Deze informatie heeft verweerder als input gebruikt om het voorstel van 18 januari 2021 namens X om het erfpachtrecht over te nemen te formuleren.

Omdat de validatie van het taxatierapport uitbleef, heeft verweerder namens X herhaaldelijk telefonisch contact gezocht met NWWI. Hierbij heeft NWWI aangegeven dat men worstelde met de validatie van de marktwaarde van het erfpachtrecht. Vervolgens is de eerdergenoemde taxatie instructie aan de deskundigen van NWWI toegelicht. Daarna heeft NWWI kennelijk aan de taxateur verzocht om het rapport op onderdelen te verduidelijken, waarna het taxatierapport uiteindelijk op 11 maart 2021 door NWWI is gevalideerd.

Achteraf bleek dat NWWI aan de taxateur had verzocht om in het taxatierapport op te nemen dat het taxatierapport in samenwerking met verweerder is opgesteld. Deze instructie van NWWI is door de taxateur naar de letter opgevolgd, kennelijk om het validatieproces eindelijk af te kunnen ronden. Van samenwerking tussen verweerder namens opdrachtgever en taxateur als opdrachtnemer is evenwel geen sprake geweest. Het betrof uitsluitend de gebruikelijke contacten tussen een professionele opdrachtgever en een professionele opdrachtnemer.

Van enige beïnvloeding van taxateur is evenmin sprake geweest. Immers, de taxateur is zelfstandig tot zijn eigen oordeel over de waarde van het object in volle eigendom en de gealloceerde grond en opstalwaarde gekomen. Dat de taxateur voor het bepalen van de waarde van het erfpachtrecht gebruik heeft gemaakt van een door verweerder opgesteld voorbeeld van een rekenmodel doet daaraan niets af en leidt zeker niet tot de conclusie dat sprake is van ongeoorloofde inmenging of beïnvloeding.

Verweerder verzoekt het tuchtcollege de klacht niet-ontvankelijk dan wel ongegrond te verklaren.

#### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- 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 registertaxateur geregistreerd stond in de Kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed met de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Uit het overgelegde levenstestament van klager A1 blijkt dat haar zoon A3 gemachtigd is om namens haar een klacht in te dienen. Zij is als eigenaar aan te merken als belanghebbende.

Voor de heer A2 geldt dat het taxatierapport waarover wordt geklaagd, een rol speelt in de discussie over de conversie van het erfpachtrecht, dat op hem is overgegaan. Hij heeft derhalve een financieel belang bij de onderhavige taxatie en is als belanghebbende aan te merken.

Op grond van de stukken, meer speciaal de gevoerde correspondentie, maar ook het verhandelde ter zitting, concludeert het tuchtcollege dat verweerder van X opdracht had om, in zijn hoedanigheid van extern rentmeester lastige erfpachtkwesties, zoals deze, voor en namens X te behandelen en daarbij de belangen van X te behartigen. Ook in de onderhavige kwestie is hij voor X opgetreden, heeft hij de correspondentie gevoerd en onderhandeld, zonder ergens te verwijzen naar het feit dat hij ook register taxateur is.

Partijen hebben in deze zaak een geschil over de erfpachtvergoeding, de allocatie, de conversie, de depreciatie en de nul waarde van de woning aan het einde van de erfpachttermijn. Partijen hebben onderhandeld, waarbij diverse voorstellen over en weer zijn gegaan, maar hebben geen overeenstemming kunnen bereiken.

Het tuchtcollege overweegt dat het optreden van verweerder als belangenbehartiger van X geen relatie heeft met de uitoefening van de functie van register taxateur. Het gaat hier niet om werkzaamheden die te kwalificeren zijn als taxatiewerkzaamheden, laat staan dat er sprake is van een professionele taxatiedienst. Het toesturen van de instructie die X wenst en pleegt te gebruiken en het voorbeeld van een berekening is te beschouwen als een opdracht namens X, waarbij het de door X zelf ingeschakelde taxateur vrij stond om een andere taxatiemethode te gebruiken. Evenmin is er naar het oordeel van het tuchtcollege, sprake van gedragingen buiten een professionele taxatiedienst in strikte zin die van invloed zijn op de functie van register taxateur - het tuchtcollege betreft daarbij dus uitdrukkelijk ook dat verweerder zich in deze zaak niet heeft geprofileerd als, of de titel gebruikt heeft van register taxateur - zodat in dezen niet is voldaan aan de voorwaarde als vermeld in de toelichting op artikel 8 RGB.

Het tuchtcollege is mitsdien van oordeel dat klagers niet kunnen worden ontvangen in hun klacht.

## 6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht NIET-ONTVANKELIJK.

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