

Dossiernummer: 211123

Datum: 1 april 2022

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A, bijgestaan door mr. A1,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B, bijgestaan door mr. B1,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 23 november 2021, met 8 bijlagen;
- het verweerschrift van 21 januari 2022, met 14 bijlagen;
- brief met aanvullende bijlagen nummers 9 tot en met 18, d.d. 7 februari 2022 van mr. A1;
- toelichting op de aanvullende bijlagen van 11 februari 2022 van mr. A1;
- reactie met bijlage van 14 februari 2022 van mr. B1.

Tijdens de hoorzitting van 18 februari 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, bijgestaan door mr. A2, kantoorgenoot van mr. A1 voornoemd, vergezeld door de vrouw van klager;
- verweerder, bijgestaan door mr. B1, voornoemd, vergezeld door de heer C, kantoorgenoot van verweerder.

### 2. De klacht

Verweerder heeft op 3 februari 2021 een taxatierapport uitgebracht van [adres], waarvan klager tot 2 juni 2021 eigenaar was. Klager is in 2017 een voorkeursrecht tot koop overeengekomen met zijn burens. Klager is, na meerdere pogingen om de verkoop van het object aan zijn burens in gang te zetten, met hen gebrouilleerd geraakt. De akte tussen klager en zijn burens schreef voor dat de waarde diende te worden bepaald in een bindend advies door een drietal taxateurs. Verweerder is

door de burens van klager als taxateur benoemd. Deze en de taxateur van klager hebben een derde taxateur ingeschakeld die gezamenlijk de waarde hebben getaxeerd op € 795.000. Volgens klager zou verweerder opvallend laag hebben ingezet in vergelijking met de andere twee taxateurs. Na de taxatie is verweerder meegenomen in de CC in diverse e-mails van de adviseur van de burens aan mr. A1, onder meer over de koopovereenkomst, die verweerder op verzoek van zijn opdrachtgevers heeft opgesteld. Klager heeft de gedragingen van verweerder na de taxatie als misplaatst en partijdig ervaren. Ook was verweerder betrokken bij de mogelijke verhuur van het object. Tenslotte bleek dat verweerder via een hypothecaire lening van € 50.000 medefinancier was van het object.

Volgens klager is dit tegen de regels en tuchtrechtelijk verwijtbaar. Verweerder heeft aantoonbaar in strijd gehandeld met wat hij zelf heeft opgenomen op pagina 7 van het taxatierapport. Hij was wel gebonden aan het object en de eigenaren. Verweerder heeft dan ook niet integer gehandeld omdat sprake was van de (schijn van) belangenverstremgeling. Zo dient een taxateur een opdracht tot taxatie alleen te aanvaarden indien hij onafhankelijk, in vrijheid en zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot de waarde komt. Nu verweerder al voor de opdracht bij zijn opdrachtgevers en het object betrokken was, had hij deze opdracht niet mogen aannemen. Verweerder was niet onafhankelijk en onpartijdig en heeft uit eigen belang getaxeerd. Nadat verweerder hiermee door klager geconfronteerd was, heeft hij geen zelfreflectie of inzicht getoond.

Klager verzoekt het tuchtcollege verweerder tijdelijk te schorsen en te veroordelen in de proceskosten.

### 3. Het verweer

In 2018 is verweerder door de burens van klager ingeschakeld in het kader van een eventuele aankoop van het onroerend goed van klager. Na een opname op 28 februari 2020 met de taxateur van klager heeft het – na een tweede inspectie van het object – tot februari 2021 geduurd voor er een gezamenlijk taxatierapport lag, conform de akte tussen partijen, van drie taxateurs, één namens elk van beide partijen en een derde, taxateur P. die door de beide taxateurs was benoemd.

In november 2020 heeft nog een andere taxateur M. op verzoek van klager een taxatierapport opgesteld met een marktwaarde van € 775.000. In het taxatierapport van de februari 2021, dat gold als bindend advies, zijn de drie taxateurs gezamenlijk gekomen tot een marktwaarde van € 795.000. De burens van klager hebben zich vervolgens bereid verklaard het object te kopen voor dit bedrag, hetgeen door klager is aanvaard. Vanwege het uitblijven van een koopovereenkomst van de zijde van klager, heeft verweerder deze op verzoek van zijn opdrachtgevers opgesteld. Hierop heeft mr. A1 namens klager positief gereageerd.

Verweerder erkent dat hij een tweetal personen te woord heeft gestaan die interesse hadden in de huur van het object. Hij acht het onterecht dat dit hem verweten wordt. Toen bleek dat het zijn opdrachtgevers niet lukte om het totaalbedrag te financieren, heeft verweerder hen via zijn onderneming een hypothecaire lening verstrekt. Deze lening is geheel transparant tot stand gekomen, via dezelfde notaris die de koopakte afhandelde.

Na de overdracht is verweerder door klager aansprakelijk gesteld en is een tuchtklacht aangekondigd. In het klaagschrift wordt gesteld dat verweerder door zijn bemoeiingen in het dossier de schijn van belangenverstremgeling en het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit op zich heeft geladen.

Primair stelt verweerder dat de klacht niet-ontvankelijk dient te worden geacht omdat de gedragingen vallen buiten de professionele taxatiedienst. De klacht ziet niet op het taxatierapport zelf, maar op gedragingen van verweerder na de taxatie, zodat de klacht niet-ontvankelijk dient te worden verklaard.

Subsidiair stelt verweerder dat er geen sprake is van gedragingen in strijd met de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid als bedoeld in het Reglement Beroeps- en Gedragsregels. De stelling dat verweerder laag zou hebben ingezet bij de onderhandelingen met de andere twee taxateurs is suggestief en niet onderbouwd. Ook miskent de klacht dat het taxatierapport is opgemaakt en ondertekend door drie taxateurs. Verweerder zegt door zijn opdrachtgevers te zijn ingeschakeld in 2018 in het kader van de eventuele aankoop van de onroerende zaken van klager.

Een andere contractuele gebondenheid was er niet. Er is geen sprake geweest van risico van belangenverstrengeling.

Verder wijst verweerder erop dat de door klager zelf ingeschakelde taxateur ook al sinds 2018 betrokken is geweest bij het object op verzoek van klager als opdrachtgever. Het contact met de mogelijke huurders, het opstellen van de koopovereenkomst en het verstrekken van de lening dateren van na de taxatie, zodat er chronologisch geen sprake is van de schijn van belangenverstrengeling.

Verweerder concludeert dan ook dat hij gehandeld heeft zoals een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde vakgenoot had behoren te doen in de gegeven omstandigheden. Er is geen sprake geweest van schijn van het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid, ook niet achteraf bezien.

#### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 18 februari 2022 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

#### **5. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- de Praktijkhandreiking LAV van 1 januari 2020.

Voorts is van belang de Toelichting op de Regelgeving Wonen onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit.

#### **6. De beoordeling**

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie werkzaamheden was ingeschreven als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamers Landelijk- en Agrarische Vastgoed en Wonen.

Klager was eigenaar van de percelen waarop het taxatierapport betrekking heeft, zodat hij aan te merken is als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op werkzaamheden van verweerder gedaan in het kader van een (mede) door hem uitgevoerde professionele taxatiedienst, te weten het opstellen van een taxatierapport.. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde taxatiewerkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder onder het tuchtrecht.

Klager is 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

Klager voert aan dat verweerder in strijd met de fundamentele beginselen van onafhankelijkheid en objectiviteit heeft gehandeld, omdat verweerder vooraf reeds bij zijn opdrachtgevers betrokken was, en na de taxatie de voorlopige koopovereenkomst heeft opgesteld, mogelijke geïnteresseerden te woord heeft gestaan en een hypothecaire lening aan zijn opdrachtgevers heeft verstrekt.

Conform artikel 11.1 van de RGB dient de registertaxateur de opdracht alleen te aanvaarden of uit te voeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen. Artikel 11.3 van het RGB bepaalt verder dat de register taxateur vermijdt dat bij het verrichten van de professionele taxatiedienst (PTD) sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

De regelgeving van NRVT ziet dan ook met name op de afweging van de taxateur voorafgaand aan het aanvaarden van de opdracht. Dit blijkt ook uit de (destijds van toepassing zijnde) Toelichting op de Regelgeving Wonen onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit.

Al geruime tijd voor de uiteindelijke taxatie door verweerder en de twee andere taxateurs, was verweerder door zijn opdrachtgevers verzocht om deze taxatie uit te voeren. In dit kader zijn ook voorbereidingen getroffen en heeft een inspectie met de taxateur van klager plaatsgevonden. Deze voorgeschiedenis is door verweerder niet in het taxatierapport opgenomen. In het taxatierapport staat vermeld dat de drie taxateurs op geen enkele wijze gebonden zijn aan opdrachtgever, het getaxeerde object, verhuurder of huurder, financier of andere belanghebbenden bij het object en niet eerder betrokken zijn geweest bij enige opdracht gerelateerd aan het object.

Deze verklaring in het taxatierapport is niet naar waarheid opgemaakt, nu zowel verweerder als de taxateur van klager al gedurende langere tijd bij het object en hun respectieve opdrachtgevers waren betrokken. Verweerder heeft dat ook erkend. Deze voorgeschiedenis had in elk geval door beide taxateurs in het rapport vermeld moeten worden. In zoverre is de klacht gegrond.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de betrokkenheid van verweerder bij klager bekend was en dat hierover volledige transparantie bestond. Er is door klager geen bezwaar gemaakt tegen de inzet van verweerder. Overigens geldt hetzelfde voor de taxateur die door klager is ingezet. Ook deze was al langere tijd betrokken bij het object.

Dat verweerder bij de taxatie niet onafhankelijk en niet objectief is opgetreden, heeft het tuchtcollege niet vast kunnen stellen. Dat verweerder als opsteller van het rapport alleen zou hebben bepaald wat er in het rapport kwam, is, gelet op de gezamenlijke ondertekening van het rapport, ook niet nader onderbouwd. Het tuchtcollege overweegt dat het gaat om een rapport van de drie taxateurs gezamenlijk en dat is voor het tuchtcollege bepalend en niet wat de mogelijke rol van ieder van hen is geweest.

In dat verband wijst het tuchtcollege er nog op dat de gezamenlijke taxatie € 20.000 hoger is dan de taxatie die in opdracht van klager door de taxateur M. enkele maanden daarvoor is verricht.

Het optreden van verweerder na de taxatie is gezien het verloop van de kwestie niet geheel onbegrijpelijk. Deze gedragingen hebben op zich echter geen effect gehad op de taxatie, omdat deze daarna in alle transparantie heeft plaatsgevonden. Dat verweerder hiermee tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, is niet gebleken. Het tuchtcollege overweegt in dit verband dat de Toelichting op de Regelgeving Wonen onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit van destijds alleen ingaat op situaties *voorafgaand* aan het verrichten van een taxatie.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel neemt het tuchtcollege in dit specifieke geval mee dat het aan verweerder gemaakte verwijt evenzeer geldt voor de eigen taxateur van klager, tegen wie geen klacht is ingediend. Daarom volstaat het tuchtcollege met gegrondverklaring van de klacht zonder oplegging van een maatregel.

## 7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND, zonder oplegging van een maatregel.

Deze uitspraak is gedaan op 1 april 2022 door het tuchtcollege NRVT.