

Dossiernummer: 220311

Datum: 20 december 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 B.V. en A2 B.V.

gevestigd te [plaatsen],

gemachtigde mr. A., advocaat te [plaats]

klagers

tegen

B1 (verweerder 1)

B2 (verweerder 2)

B3 (verweerder 3)

register taxateurs te [plaats]

gemachtigde mr. B, advocaten te [plaats]

gezamenlijk aan te duiden als verweerders

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 11 maart 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 mei 2022, met bijlagen;
- taxatierapporten d.d. 23 februari 2022;
- uitspraak van de Raad van Arbitrage d.d. 2 september 2022.

Tijdens de hoorzitting van 28 oktober 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. C, hoofd Juridische Zaken van klagers, bijgestaan door mr. A;
- [verweerder 3] in persoon en [verweerder 1 en 2] via een teams-verbinding, bijgestaan door mr. B.

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

2. De klacht

Klagers hebben werkzaamheden uitgevoerd voor [D], een vastgoedontwikkelaar. De werkzaamheden hebben vertraging opgelopen, waardoor de overeengekomen opleverdatum van 23 maart 2018 niet gehaald is. Het werk is in plaats daarvan opgeleverd op 12 april 2019. [D] heeft klagers aansprakelijk gesteld voor daaruit voortvloeiende schade.

[D] heeft zich ter onderbouwing van deze schade gebaseerd op een memo d.d. 14 mei 2020 van vastgoedadviseur [E], opgesteld door verweerder 1 en verweerder 2 (hierna: de memo), zodat klagers van oordeel zijn als belanghebbenden te kunnen worden aangemerkt. Klagers hebben de klacht ook gericht tegen verweerder 3 als bestuurder van [E].

Klagers stellen dat de memo kwalificeert als een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarin de schade ontstaan door de vertraagde oplevering, bestaande uit waardeontwikkeling en verhuursituatie, wordt gekwantificeerd in geld.

Uit de memo is niet op te maken dat hier geen sprake is van een PTD. In de memo is ook geen disclaimer opgenomen waardoor het voor een ieder duidelijk wordt dat het niet als PTD bedoeld is.

De memo is een rapport met een waarde van vastgoed. De memo had aldus moeten voldoen aan de regels van NRVT.

Verweerder 2 is niet ingeschreven in het register Groot Zakelijk Vastgoed, verweerder 1 wel, zodat de memo is opgesteld door slechts één taxateur uit de relevante Kamer.

Schending van de voorschriften van NRVT is volgens klagers aan de orde ten aanzien van een aantal bepalingen van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB).

Verweerders hebben zich er voor laten lenen om voor een grote, belangrijke opdrachtgever een rapport op te stellen, om diens tot enorme hoogte opgeklopte vordering een cachet van onafhankelijkheid te geven.

Daarnaast zijn volgens klagers diverse artikelen van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed geschonden.

Klagers verzoeken het tuchtcollege de klacht gegrond te verklaren en verweerders te veroordelen in de kosten.

3. Het verweer

Verweerders voeren aan dat geen sprake is van een taxatie.

Verweerders 1 en 2 hebben in de memo in kaart gebracht wat [D] aan huurinkomsten zou zijn misgelopen en in hoeverre de waarde van het object is gedaald. Bij de in de memo genoemde bedragen hebben zij zich louter gebaseerd op eerder door [E] verrichte taxaties in 2017, 2018 en 2019. Er is derhalve geen nieuwe waarde afgegeven.

Verweerder 3 heeft niets van doen gehad met de memo. Ook vallen verweerder 1 en verweerder 2 niet onder zijn verantwoordelijkheid.

De memo betreft geen taxatie maar een schatting van schade op grond van een rekensom van de eerder opgestelde taxaties en een marktanalyse van de betreffende winkelstraat.

Naar deze taxaties wordt in de memo meermalen verwezen.

In november 2021 heeft [E] van [D] de opdracht gekregen om nieuwe taxaties op te stellen, met het doel deze alsnog in te brengen in de arbitrageprocedure. Dit heeft geleid tot het bij de stukken gevoegde taxatierapport van 23 februari 2022, dat, wat de bevindingen en het resultaat betreft, tot dezelfde waarde en analyse is gekomen.

De memo is geen PTD en in de memo wordt die indruk ook niet gewekt, nu wordt verwezen naar de eerder opgestelde taxaties. Het object zelf wordt niet gewaardeerd, maar er wordt aan de hand van de eerdere taxaties een analyse gemaakt. De memo behelst zelf geen taxatie.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, versie 1 januari 2019;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 1 juli 2018;
- Toelichting objectiviteit en onafhankelijkheid van 30 maart 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het opstellen van de memo als register taxateur geregistreerd stonden in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

De memo van 14 mei 2020, waar de klacht tegen gericht is, is opgesteld door verweerder 1 en 2 en is een uitvloeisel van taxatiewerkzaamheden van vastgoed. Het betreft hier gedragingen, waarop de reglementen van NRVT, onder meer het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van toepassing zijn, die daarmee binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht vallen.

Voorwaarde voor tuchtrechtelijke toetsing is dat de gedraging een relatie moet hebben met de uitoefening van de functie van register taxateur.

Verweerder 3 is niet betrokken geweest bij de opstelling van de memo en volgens vaste rechtspraak van het tuchtcollege draagt hij hiervoor dus geen tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid.

De klacht voor zover gericht tegen verweerder 3, wordt mitsdien niet-ontvankelijk geacht.

Klagers zijn op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht voor zover gericht tegen verweerders 1 en 2 en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de tegen hen gericht klachten.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Bij het verrichten van taxatiewerkzaamheden, dient een register taxateur vooraf te bepalen of de werkzaamheden een Professionele Taxatiedienst (PTD) betreffen of niet. Is geen sprake van een PTD dan kan sprake zijn van Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden (SOW).

Dat kan aan de orde zijn als de taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden worden verricht en aan de hierin opgenomen getaxeerde waarden in het economisch en maatschappelijk verkeer géén vertrouwen wordt c.q. kan worden ontleend. Is wel sprake van taxatiewerkzaamheden die zogenaamde derdenwerking hebben, omdat aan de waarderingen wel economisch en maatschappelijk vertrouwen kan worden ontleend, dan is meestal sprake van een PTD.

Daarom bepalen de reglementen van NRVT dat bij een SOW expliciet in de vastlegging van de opdracht wordt opgenomen dat géén sprake is van een PTD. Vervolgens dient ook in de rapportage expliciet tot uiting te komen dat het niet gaat om een PTD en dat de verspreiding ervan beperkt is. Dit is vastgelegd in het Reglement Definities en de bijbehorende toelichting.

In de memo van 14 mei 2020 is niet expliciet ingegaan op de kwalificatie. De termen PTD of SOW ontbreken. Op het voorblad staat alleen vermeld 'Memo Waardeontwikkeling Winkelvastgoed'.

In de memo is ook niet opgenomen dat deze intern dient te blijven en niet bedoeld of bestemd is voor derden. Wel wordt als opdrachtgever [D] genoemd en in de voettekst wordt in kleine letters vermeld dat de memo vertrouwelijk is. In de memo wordt wel, zoals hiervoor aangegeven, meermalen verwezen naar de eerdere taxatierapporten van het object, opgesteld per 31-12-2017, 31-12-2018 en 31-12-2019.

Het tuchtcollege merkt op dat door de opstellers van de memo op 23 februari 2022 een tweetal taxatierapporten is opgesteld, waarin dezelfde vergelijkingen zijn gemaakt als in de memo en met

uitkomsten die overeenkomen met het gestelde in de memo. Deze nieuwe taxatierapporten zijn ingebracht in de arbitrageprocedure. Deze nieuwe taxatierapporten worden niet betwist.

Naar het oordeel van het tuchtcollege kan de memo niet aangemerkt worden als PTD. De stelling van verweerders dat het een analyse van marktomstandigheden betreft, mede gebaseerd op eerder opgestelde taxatierapporten, die wel als PTD kunnen worden aangemerkt en geen op zichzelf staande schatting van de waarde van het vastgoed is, kan het tuchtcollege volgen. Hierbij wordt ook in aanmerking genomen dat de memo is opgesteld voor een opdrachtgever die ook al de opdrachtgever was van de eerder opgestelde taxatierapporten waarnaar in de memo verwezen wordt.

De werkzaamheden en de memo, waarover is geklaagd hadden gekwalificeerd moeten worden als een SOW en dat is ten onrechte niet gebeurd.

Doordat verweerders dat hebben nagelaten is sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

De klacht is in zoverre gegrond.

Voorzover is aangevoerd dat verweerder 2 niet beschikte over de aantekening GZV, overweegt het tuchtcollege dat er geen algemene regel is dat een register taxateur niet buiten de ingeschreven kamer en/of zonder de vereiste aantekening taxatiewerkzaamheden mag verrichten, mits van voldoende deskundigheid blijkt. Verweerder 1, met wie verweerder 2 samen de memo heeft opgesteld, beschikte wel over de benodigde aantekening. Van belang is of er voldoende deskundigheid is om de werkzaamheden uit te voeren en dat was het geval. Het tuchtcollege overweegt ten overvloede dat het ook niet om een erg ingewikkelde analyse ging.

Op grond van het voorgaande is de klacht tegen verweerders 1 en 2 gedeeltelijk gegrond, ten aanzien van schending van het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie. Nu het tuchtcollege van oordeel is dat de memo geen PTD is, zijn de andere fundamentele beginselen niet aan de orde op het bepaalde in artikel 8 RGB na en wel het beginsel van professioneel gedrag. Dat verweerders zich niet professioneel hebben gedragen, is het tuchtcollege niet gebleken.

Gezien de ernst en de aard van de gedragingen, waarbij het tuchtcollege ook betreft dat de memo en de daarin gegeven waardeanalyse blijkens de alsnog opgemaakte taxatierapporten niet is gewijzigd en deze alsnog in de arbitrageprocedure zijn gebracht, acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

Voor een kostenveroordeling zoals door klagers verzocht, ziet het tuchtcollege onvoldoende grond.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gericht tegen verweerder 1 en 2 gedeeltelijk GEGROND en legt daarbij de maatregel van waarschuwing op;

VERKLAART de klacht gericht tegen verweerder 3 NIET-ONTVANKELIJK.

Deze uitspraak is gedaan op 20 december 2022 door het tuchtcollege NRVT.