

Dossiernummer: 22463

Datum: 7 maart 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. B.V. vertegenwoordigd door B.,

gevestigd te ,

hierna klager,

tegen

C. RT,

gevestigd te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 september 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 november 2022, met bijlagen;
- aanvullende stukken van klager van 12 januari 2023;
- spreek aantekeningen van de gemachtigde van klager van 25 januari 2023;
- zittingsaantekeningen van de gemachtigde van verweerder van 25 januari 2023.

Tijdens de hoorzitting van 25 januari 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- D. (gemachtigde van klager), in persoon;
- verweerder, E. (kantoorgenoot) en F. (gemachtigde van verweerder), allen 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 ziet op het door verweerder opgestelde taxatierapport d.d. 4 mei 2022, taxatiedatum 19 april 2022, van het object [adres]. Verweerder heeft het object [adres] getaxeerd in verband met de ontvlechting van een zakelijk samenwerkingsverband. De opdracht is verstrekt door G. – zakelijk partner van klager -, namens H B.V. en dateert van 14 januari 2022. De opdracht kon in eerste instantie niet worden uitgevoerd omdat verweerder geen toegang kreeg tot het object. Verweerder heeft vervolgens, op 25 januari 2022, op verzoek van de zakelijk partner van klager een advies over het door I. – in opdracht van klager - opgestelde taxatierapport uitgebracht. Op 4 mei is alsnog een volledig taxatierapport uitgebracht door verweerder.

Klager is het met de wijze van totstandkoming alsmede de inhoud van het rapport niet eens en heeft terzake een drietal klachten ingediend:

1. De taxatie is gebaseerd op onjuiste informatie:
 1. verweerder neemt niet mee dat de huurovereenkomst van J. al is beëindigd en dat inmiddels – via K. -, waar verweerder bij betrokken is geweest, door J. een nieuwe huurovereenkomst is afgesloten voor een andere locatie;
 2. verweerder baseert zijn taxatie op een onzakelijke huur in plaats van op de genormaliseerde huur zoals tussen de zakenpartners overeengekomen;
 3. verweerder heeft de KvK-registraties niet geverifieerd; verweerder suggereert dat het rapport in opdracht van H. B.V. is opgemaakt;
 4. verweerder maakt gebruik van de DCF-methode terwijl deze niet geschikt is;
 5. verweerder heeft geen toestemming van de bank verkregen voor het uitbrengen van de taxatie.
2. Verweerder taxeert in strijd met de vigerende richtlijnen. Zorgvastgoed dient vanaf 1 juli 2021 op de marktwaarde te worden getaxeerd.
3. Verweerde handelt in strijd met de beroepsregels van NRVT:
 1. verweerder had de taxatie niet mogen uitvoeren nu hij daaraan voorafgaand een second opinion uitbracht voor G.;
 2. verweerder dient de verklaringen van G. te verifiëren;
 3. verweerder is gehouden bijlagen toe te voegen die de aanwezigheid van (verlengde) huurcontracten onderbouwen.

Verweerder heeft hiermee niet deskundig, objectief en onpartijdig gehandeld en, gezien de onvolkomenheden, ook niet zorgvuldig en transparant. Hiermee zijn alle kernwaarden van NRVT door verweerder niet in acht genomen.

Klager heeft op goede gronden haar medewerking niet verleend aan de taxatie nu verweerder weigerde de uitgangspunten van de opdrachtovereenkomst aan klager te verstrekken.

3. Het verweer

Verweerder heeft gemotiveerd verweerd gevoerd tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

H B.V. is eigenaar van het praktijkpand aan de [adres]. Aandeelhouders van H. BV zijn de hiervoor genoemde G. en klager. Tot 31 oktober 2021 hebben zij gezamenlijk een tandartspraktijk gevoerd. Daarna zijn de aandeelhouders met elkaar in onmin geraakt. Bij de ontvlechting beroept klager zich op rapporten opgemaakt door I., welke overigens ook eerder onderwerp zijn geweest van een tuchtrechtelijke procedure en waarbij de taxateur een sanctie opgelegd heeft gekregen vanwege het onvoldoende onderbouwen en motiveren van de waarde.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat veel van de klachten/ verwijten zijn ingegeven door de weigerachtige houding van klager om medewerking te verlenen aan de inspectie van het object en het niet verstrekken van de hiertoe benodigde gegevens. Dit bijzondere uitgangspunt is door verweerder expliciet aangegeven in het taxatierapport.

Volgens paragraaf 15 van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed dient de register taxateur een back-test uit te voeren indien de voorafgaande taxatie minder dan 3 jaar geleden is uitgevoerd. Nu een second opinion niet hetzelfde is als een PTD is daarvan hier geen sprake.

Meer specifiek ten aanzien van de verschillende klachtonderdelen.

1. Onjuiste informatie:
 1. verweerder was niet op de hoogte van de status van de huurcontracten nu klager heeft geweigerd verweerder hierover nader te informeren en de overige beschikbare informatie, de taxaties van I., waren besmet door een tuchtrechtelijke veroordeling;
 2. verweerder is uitgegaan van de genormaliseerde huur, zoals is terug te zien in het taxatierapport;
 3. of de samenwerking tussen de tandartsen nog bestaat is volstrekt irrelevant bij het vaststellen van de waarde in het kader van de afrekening tussen partijen;
 4. verweerder heeft, zoals hiervoor ook al aangegeven, zijn waardering gebaseerd op de markthuur en correcties toegepast voor eventuele leegstandsmutaties;
 5. het doel van de taxatie had niets met financiering te maken, zodat geen toestemming van de bank nodig was.
2. In het klaagschrift noch in de bijgevoegde producties geeft klager een onderbouwing van de stelling dat is getaxeerd in strijd met de vigerende richtlijnen.
3. Het handelen door verweerder is in strijd met de beroepsregels:
 1. dit onderdeel is hiervoor reeds uitgebreid aan de orde geweest;
 2. verweerder heeft in zijn rapport uitgebreid verslag gedaan van de gegevens waarop hij zich heeft gebaseerd en die hij heeft kunnen verifiëren. Klager is er zelf debet aan dat verweerder niet over alle up-to-date informatie heeft kunnen beschikken;
 3. idem

Verweerder kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de hele klacht is ingegeven om klager een betere positie te verschaffen in zijn afrekening met zijn ex-partner en ex-echtgenote waarvoor verweerder moet worden geofferd.

Nu alle klachten geen doel treffen verzoekt verweerder het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 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 taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Groot Zakelijk vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het object waar de taxatie betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op gedragingen van verweerder, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door verweerder uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee 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

Ten aanzien van de klachtonderdelen, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het betreft hier de waardering van een zakelijk bedrijfspand in verband met de ontvlechting van een zakelijk samenwerkingsverband.

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld; verweerder is uitgegaan van verkeerde gegevens, met name met betrekking tot de – lopende - huurcontracten, de genormaliseerde huur en het aantal m² VVO; verweerder heeft getaxeerd in strijd met vigerende richtlijnen voor zorgvastgoed en heeft de beroepsregels van NRVT overtreden.

Het tuchtcollege stelt voorop, zoals eerder overwogen, dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.

In de verweerschriften en ter zitting is door verweerder gemotiveerd verweer gevoerd tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen.

Uit het verweerschrift en verhandelde ter zitting is komen vast te staan dat verweerder van de zakelijk partner van klager – die op dat moment bevoegd was zelfstandig te handelen namens H.BV – op 14 januari 2022 een opdracht heeft verkregen tot het uitbrengen van een taxatierapport voor het object [adres]. Toen verweerder geen toegang kreeg tot het object heeft hij een advies uitgebracht op een eerder door een andere taxateur uitgebracht rapport van het object. Op 4 mei 2022 heeft verweerder alsnog een taxatierapport uitgebracht van het object. Verweerder heeft daarbij de gegevens die hem ter beschikking stonden als uitgangspunt genomen. In het taxatierapport heeft verweerder expliciet opgenomen dat hij geen toegang heeft verkregen tot het object en dat daarmee bepaalde gegevens voor hem niet ter beschikking stonden. Het tuchtcollege kan verweerder volgen in zijn stelling dat hij hiermee conform de beroepsregels van NRVT en derhalve niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

Ook de overige door klager aangevoerde kritiepunten, voor zover verder aan de orde in de (sub)klachtonderdelen 1, 2 en 3, zijn door verweerder voldoende in het verweerschrift en ter zitting weerlegd c.q. door klager onvoldoende onderbouwd. Een handelen door verweerder in strijd met de vigerende richtlijnen ten aanzien van zorgvastgoed heeft het tuchtcollege niet kunnen vaststellen. Ook is het tuchtcollege niet bekend met een regeling waarbij een financieringsinstelling te allen tijde toestemming zou moeten geven alvorens een taxatierapport wordt uitgebracht.

Dat verweerder zich zou hebben laten beïnvloeden door de opdrachtgever, daarvan is het tuchtcollege, noch ter zitting noch uit de stukken gebleken. Het tuchtcollege acht de klachtonderdelen 1, 2 en 3 ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 7 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.