

Dossiernummer: 23578

Datum: 1 oktober 2024

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A., vertegenwoordigd door B.,

gevestigd te ,

klager

tegen

C. RT,

register taxateur,

gevestigd te ,

verweerder 1

en

D. RT,

register taxateur,

gevestigd te ,

verweerder 2

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 8 december 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van verweerdens van 31 januari 2024, met bijlagen;
- de aanvullende mail, van klager van 26 februari 2024, met bijlagen;
- de spreekantekeningen van klager van 12 maart 2024;

- de spreekantekeningen van verweerders van 12 maart 2024;
- de plausibiliteitsverklaring van 25 maart 2024.

Tijdens de hoorzitting van 12 maart 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Na de behandeling is de zaak aangehouden om partijen in de gelegenheid te stellen onderling tot overeenstemming te komen. Partijen zijn hier niet in geslaagd.

Bij de mondelinge behandeling waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerders, alsmede gemachtigde E..

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

## 2. De klacht

De taxatie heeft plaatsgevonden in het kader van de ontvlechting van een besloten vennootschap en de overdracht van aandelen. Een vastgoedobject maakte hier onderdeel van uit. De doelstelling van de taxatie is met de taxateurs gedeeld.

A. en F. waren middels G., eigenaar van een kantoorpand, gelegen aan de [ adres ]. In de samenwerking tussen A. en F. is een geschil ontstaan dat uiteindelijk met een vaststellingsovereenkomst is beëindigd. A. verkoopt haar aandeel tegen de getaxeerde waarde onder vermindering van twee (hypothecaire) leningen.

In de vaststellingsovereenkomst is vastgelegd dat de waarde van het aandeel wordt vastgesteld door een door beide partijen aan te wijzen 'onafhankelijk taxateur met ervaring in het commercieel vastgoed'. Uiteindelijk is de opdracht verstrekt aan beide verweerders. De vaststellingsovereenkomst is met hen gedeeld, maar niet bijgevoegd bij de stukken gezien de geheimhoudingsplicht.

Klager voert een viertal klachtonderdelen aan tegen het taxatierapport:

1. verweerders hebben partijdig gehandeld c.q. de schijn van belangenverstrengeling gewekt nu:
  - 1.1 verweerder 2 banden heeft met de vastgoedadviseur van F. en klager hier pas na de presentatie van het concept-rapport over is geïnformeerd;
  - 1.2. verweerder 1 banden heeft met de adviserend taxateur van F., wat niet vooraf aan klager is gemeld;gezien de achterliggende conflictsituatie, waarmee verweerders bekend waren, hadden verweerders extra zorgvuldig moeten optreden;
2. het rapport bevat fouten en onjuistheden:
  - 2.1. er is sprake van een onjuiste beoordeling van de huurovereenkomst en verweerders hadden het doel van de taxatie in ogenschouw moeten nemen;
  - 2.2 onvoldoende onderbouwing en ontbrekende grondslagen:
    - a. in het taxatierapport ontbreken de ingevoerde geschatte huren;
    - b. de totstandkoming van het gehanteerde bruto aanvangsrendement (BAR) is niet herleidbaar;
    - c. de correctie voor verzekering had niet in de CDF-waardering moeten worden meegenomen;
    - d. ontbreken van diverse verplichte vereisten;
  - 2.3 er is uitgegaan van verouderde marktinformatie uit het tweede kwartaal, terwijl de markt in het derde kwartaal juist aantrok;
  - 2.4 de gehanteerde referenties zijn niet vergelijkbaar met het getaxeerde object en er is in onvoldoende mate een verband gelegd tussen de referenties en het getaxeerde object;
  - 2.5 met betrekking tot één object is een verkeerde koopsom opgenomen;
  - 2.6 niet de marktwaarde kosten koper maar de marktwaarde zonder kosten koper diende te worden getaxeed;

3. ontbrekende plausibiliteitstoets, deze was in de opdrachtvoorwaarden uitdrukkelijk overeengekomen gezien het doel van de taxatie;
4. professioneel handelen; klager is verrast met het eindrapport, dit terwijl klager specifiek had gevraagd om uitstel; in het eindrapport wordt niet teruggekomen op de gemaakte opmerkingen; zo wordt klager eerst voorgesteld om een second opinion op te vragen, waarna wordt meegedeeld dat dit niet zal leiden tot eventuele aanpassing van het rapport.

Klager stelt dat verweerders de beginselen van objectiviteit en integriteit (klachtonderdeel 1) en de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (klachtonderdeel 2 en 3) alsmede het beginsel van professioneel handelen (klachtonderdeel 4) hebben overtreden en verzoekt het tuchtcollege de klacht gegrond te verklaren en verweerders te schrappen uit het register dan wel een passende maatregel op te leggen.

### Het verweer

Verweerders voeren aan elk te hebben gehandeld zoals van een zorgvuldig handelend en redelijk bekwaam taxateur kan worden verwacht. Ze hebben voldaan aan de eisen van integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid en zijn daarin zorgvuldig, professioneel en transparant geweest.

Verweerders staan ten volle achter het taxatierapport dat zij hebben opgesteld en op 25 oktober 2023 aan klager hebben verzonden. Verweerders hebben de indruk dat klager de klacht tegen hen heeft ingediend, omdat de taxatiewaarde hem enorm is tegengevallen.

Ten aanzien van de aangevoerde klachtonderdelen voeren verweerders aan:

1. zij zijn volledig onafhankelijk en niet verbonden aan de opdrachtgevers in deze kwestie; overigens kan niet van taxateurs worden verwacht dat zij een opdracht neerleggen telkens wanneer blijkt dat zij een adviseur van een opdrachtgever (al dan niet in het verleden) hebben ontmoet;
2. zij zijn zorgvuldig en transparant geweest in de uitvoering van de aan hen verstrekte opdracht en, ondanks hetgeen klager stelt, steeds uitgegaan van de meest recente beschikbare gegevens; gezien het feit dat de contractuele huurprijs veel hoger lag dan de markthuur, dient die contractuele huurprijs niet bij de beoordeling te worden betrokken en daarnaast geldt dat sprake is van verhuur aan de eigenaar/gebruiker, zodat zij met recht dit niet in hun waarde hebben betrokken;
3. op pagina 20 van het rapport is een beoordeling geschreven hoe de referenties zich verhouden tot het getaxeerde en dat deze zijn geselecteerd op basis van beschikbaarheid van informatie, ligging in de directe omgeving, zoveel als mogelijk vergelijkbare oppervlakte en kwaliteit/bouwjaar, alsmede vergelijkbare publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden;
4. erkend wordt dat de [ adres ] inderdaad is verkocht voor € 5.800.000,- k.k. en verweerders ten onrechte zijn uitgegaan van € 4.000.000,- conform de afmelding; gezien het aantal andere vergelijkbare referenties en kennis van de markt is dit echter niet van invloed geweest op de waardering;
5. verweerders hebben standaard exploitatiekosten aangehouden;
6. strikt genomen is juist dat geen plausibiliteitsverklaring is bijgevoegd bij het definitieve taxatierapport wat, normaal gesproken bij dit soort opdrachten, waarbij sprake is van één taxateur en – gelet op het vierogenprincipe – het geval is. In deze zaak is daarop een uitzondering gemaakt en hebben partijen ervoor gekozen om twee taxateurs het rapport op te laten maken. Op die manier is het vierogenprincipe gegarandeerd en wordt daarmee juist meer dan voldaan aan de voorgeschreven richtlijnen;
7. uit het taxatierapport blijkt dat er twee taxatiewaarden zijn opgenomen, één met en één zonder kosten koper, zodat ook die klacht niet opgaat.

8. verweerders hebben professioneel gehandeld; zij zijn in het definitieve taxatierapport, in eerdere e-mails en in de begeleidende e-mail ingegaan op de opmerkingen dan wel suggesties van partijen; dat verweerders niet alle opmerkingen integraal hebben overgenomen in het rapport, of dat zij de door klager verzochte 48 uur hadden moeten wachten met het uitbrengen van het rapport maakt niet dat zij niet hebben gehandeld als redelijk handelende taxateurs.

De taxatie is op een juiste en zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Het past dan ook niet om een maatregel op te leggen, laat staan om verweerders uit het register te verwijderen. Tuchtrechtelijk kan hen geen verwijt worden gemaakt.

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

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig vanaf 1 februari 2023.

#### **5. De beoordeling**

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport beiden stonden ingeschreven als register taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

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

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerders bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals in eerdere zaken overwogen, dat de door verweerders aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waarde is denkbaar maar de register taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateurs bij het uitvoeren van de taxatie integer zijn en professioneel hebben gehandeld; of zij in redelijkheid tot een bepaalde waarde hebben kunnen komen en of de taxateurs bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie hebben betracht die van hen mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten hebben gehanteerd.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 stelt het tuchtcollege vast dat het beginsel van integriteit inhoudt dat de register taxateur ervoor dient te zorgen dat hij te allen tijde integer handelt. Onder integer handelen wordt in ieder geval verstaan het vermijden van (de schijn van) belangenverstrengeling (artikel 11.3 van het RGB). Conform artikel 11.1 van het RGB dient de register taxateur 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. In art 6 van het RGB is vastgelegd dat de register taxateur de omstandigheden identificeert en beoordeelt, die een bedreiging kunnen zijn voor het zich houden aan een fundamenteel beginsel zoals opgenomen in het reglement en met betrekking tot dergelijke omstandigheden een toereikende maatregel neemt, die ertoe leidt dat hij zich houdt aan de fundamentele beginselen. Als deze maatregel ertoe leidt dat de register taxateur zich houdt aan de fundamentele beginselen, legt de register taxateur de bedreiging, zijn beoordeling, de toegepaste maatregel en zijn conclusie schriftelijk vast teneinde zich tegenover derden te kunnen verantwoorden.

Met betrekking tot het gestelde onder 1.1 overweegt het tuchtcollege dat nu verweerders erkennen dat verweerder 2 de vastgoedadviseur van F.. kende, zij van hem een berekening hebben ontvangen en zij deze weliswaar naast zich neer hebben gelegd en niet hebben meegenomen bij de onderbouwing van de marktwaarde zij niettemin dit feitencomplex hadden moeten melden aan klager en hadden moeten vastleggen in het dossier bij het rapport. Nu dit niet is gebeurd zijn verweerders in deze tekortgeschoten en hebben zij hiermee de schijn van belangenverstrengeling gewekt. Het tuchtcollege acht klachtonderdeel 1.1 derhalve gegrond.

Met betrekking tot het gestelde onder 1.2 overweegt het tuchtcollege dat - mede gelet op het verweer van verweerders - klager de gestelde schijn van partijdigheid onvoldoende heeft onderbouwd. Het aangevoerde argument dat verweerder 1 ooit als stagiair bij dezelfde organisatie heeft gewerkt als één van de adviseurs van F., staat in een te ver verwijderd verband. Klachtonderdeel 1.2 is daarmee ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2.1 wordt door het tuchtcollege overwogen dat het buiten beschouwing laten van de interne huurovereenkomst de juiste werkwijze is bij het vaststellen van de marktwaarde. Het doel van de taxatie staat hier los van. Getaxeerd wordt immers de situatie voor de verdeling en dus moet worden geabstraheerd van de bestaande, interne huurovereenkomst nu redelijk handelende kopers hier geen rekening mee zullen houden.

Met betrekking tot klachtonderdeel 2.2 overweegt het tuchtcollege dat in H.2 van het taxatierapport de referenties worden beschreven en wordt toegelicht hoe de gehanteerde markthuur zich verhoudt tot de referenties. De markthuren zijn vervolgens inzichtelijk verwerkt in de berekeningen (a en b). De correctie verzekeringen betreft de kosten van de opstalverzekering en dient in de berekening meegenomen te worden, zoals verweerders gedaan hebben (c). Onduidelijk is verder wat door klager bedoeld wordt met de diverse verplichte vereisten die ontbreken (d). De klacht is op dit punt niet voldoende onderbouwd.

Het tuchtcollege kan verweerders volgen in hun verweer ten aanzien van het gestelde onder 2.3. Het feit dat de rapportage van Ontwikkelingen Commercieel Vastgoed Q3 nog niet was uitgebracht ten tijde van het opstellen van het rapport betekent niet dat verweerders niet de meest recente beschikbare gegevens hebben gebruikt bij het vaststellen van de waarde en uit zouden zijn gegaan van verouderde en achterhaalde marktomstandigheden.

Met betrekking tot de opgenomen referenties overweegt het tuchtcollege dat in H.2 en H.3 van het rapport voldoende referenties zijn opgenomen en er een voldoende verband is gelegd met het getaxeerde object.

Het gestelde onder klachtonderdeel 2.5 is door verweerders erkend en aangepast. Nu er echter voldoende andere referenties aanwezig zijn, kan het tuchtcollege verweerders volgen in hun verweer dat dit geen invloed heeft gehad op de vaststelling van de waarde.

Ook klachtonderdeel 2.6 is door klager niet voldoende onderbouwd nu bij het vaststellen van de marktwaarde de marktwaarde kosten koper uitgangspunt is.

De in het rapport voorkomende onjuistheden en onvolkomenheden zijn door verweerders in het verloop van het taxatieproces gecorrigeerd dan wel is door verweerders gemotiveerd toegelicht dat deze wijzigingen ondergeschikt waren en geen invloed hadden op de waardering. Het tuchtcollege is van oordeel dat er geen sprake is van het hanteren van evident onjuiste uitgangspunten bij het opstellen van het taxatierapport. In zoverre is de klacht onder 2 in zijn totaliteit ongegrond.

Met betrekking tot klachtonderdeel 3 is het tuchtcollege van oordeel dat nu alsnog de plausibiliteitsverklaring is afgegeven, klager bij dit klachtonderdeel geen belang meer heeft en ten aanzien hiervan derhalve niet ontvankelijk is.

Ten aanzien van klachtonderdeel 4 overweegt het tuchtcollege dat de communicatie tijdens de uitvoering van de opdracht moeizaam is geweest. Het tuchtcollege is van oordeel dat verweerders bij het vaststellen van de rapportage ten onrechte voorbij zijn gegaan aan de door klager gemaakte opmerkingen en zijn verzoek om uitstel. Gezien de situatie, waarbij sprake was van een geschil tussen de twee opdrachtgevers, waarmee zij bekend waren, hadden verweerders klager duidelijk moeten informeren dat zij de opmerkingen van klager hadden ontvangen, maar dat zij geen aanleiding zagen tot wijzigingen in het rapport en dat zij derhalve ook niet zouden ingaan op zijn verzoek tot opschorting. Nu verweerders dit hebben nagelaten is ook klachtonderdeel 4 gegrond.

Op grond van het bovenstaande stelt het tuchtcollege vast dat verweerders niet zorgvuldig hebben gehandeld en dat de klacht op de onderdelen 1.1 en 4 gegrond is. Gelet op met name de noodzaak om als register taxateur steeds de schijn van belangenverstremgeling te vermijden, acht het tuchtcollege de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

## **6. Beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ten aanzien van verweerder 1 en 2 gedeeltelijk GEGROND en wel ten aanzien van de klachtonderdelen 1.1 en 4.

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 1 oktober 2024 door het tuchtcollege NRVT.