

Dossiernummer: 23578HB

Datum: 22 april 2025

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT),

vertegenwoordigd door mr. M.P.K. Grootenboer,

gevestigd te Rotterdam,

hierna NRVT,

en

A B.V., vertegenwoordigd door B,

gevestigd te [plaats],

klager in hoger beroep (hierna: klager)

tegen

C,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder in hoger beroep (hierna: taxateur 1)

en

D,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder in hoger beroep (hierna: taxateur 2)

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het dossier van de procedure in eerste aanleg;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 12 maart 2024;
- de uitspraak van het tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 1 oktober 2024;
- het hoger beroepschrift van NRVT van 1 november 2024, aangevuld op 17 december 2024;
- het hoger beroepschrift van klager van 12 november 2024, aangevuld op 28 december 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van de taxateurs inzake het hoger beroep van NRVT d.d. 6 februari 2025;
- het verweerschrift van de taxateurs inzake het hoger beroep van klager, d.d. 6 februari 2025.

Tijdens de hoorzitting van 7 maart 2025 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- mr. M.P.K. Grootenboer namens NRVT;
- klager in de persoon van haar bestuurder B. voornoemd;
- de taxateurs in persoon.

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

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg van 1 oktober 2024 onder nummer 23578, waarbij de klacht van klager gedeeltelijk gegrond is verklaard en aan de taxateurs als maatregel een waarschuwing is opgelegd.

Zowel NRVT als klager heeft tegen deze uitspraak hoger beroep ingesteld, welk beroep op 1 november 2024 respectievelijk 12 november 2024 is ontvangen, en nader is aangevuld op 17 december en 28 december 2024 met gronden en bijlagen.

3. Het hoger beroep

Het door NRVT ingestelde hoger beroep ziet op de volgende overweging van het tuchtcollege in eerste aanleg:

“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.”

NRVT voert – zakelijk weergegeven – aan dat het alsnog afgeven van een plausibiliteitsverklaring aan een uitgebracht taxatierapport in strijd is met de regelgeving van NRVT. NRVT wijst in dit verband op artikel 16a van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en op een eerdere uitspraak van het Tuchtcollege NRVT d.d. 29 april 2022 in hoger beroep met dossiernummer 210622HBa.

NRVT verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep te bepalen dat dit niet in lijn is met de regelgeving van NRVT en derhalve onjuist is en daarbij te oordelen dat een plausibiliteitstoets vóór afgifte van het taxatierapport dient te zijn opgemaakt, zodat deze verklaring bijdraagt aan het vertrouwen dat in het maatschappelijk verkeer aan een taxatierapport kan worden ontleend.

Het door klager ingestelde hoger beroep ziet op de in eerste aanleg aangevoerde klachtonderdelen met betrekking tot het niet integer handelen van taxateur 1, onjuistheden en onvolkomenheden in het rapport en de ontbrekende plausibiliteitsverklaring. Klager verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep te bepalen dat de overwegingen van het tuchtcollege in eerste aanleg onjuist zijn. Klager voert het volgende aan:

1. Verweerders hebben partijdig gehandeld c.q. de schijn van belangenverstremgeling gewekt (klachtonderdeel 1.2) nu taxateur 1 banden heeft met de adviserend taxateur van F. B.V., wat niet vooraf aan klager is gemeld. Zo stemde taxateur 1 de mails aan klager eerst af met de advocaat van de tegenpartij. Ook koos taxateur 1 voor een amicale aanspreekvorm richting de advocaat en adviseurs van de tegenpartij en voor een formele opstelling richting klager. Hierdoor alleen al lijkt taxateur 1 partijdig en niet op afstand te staan.
2. Het rapport bevat de navolgende fouten en onjuistheden (klachtonderdeel 2):
Onjuiste beoordeling van de huurovereenkomst door geen rekening te houden met de lopende huurovereenkomst. De huurovereenkomst ligt tot 1 mei 2025 vast, kan niet tussentijds ontbonden worden door de huurder en de eigenaar kan het object niet vrij van huur verkopen. Nu huurder en verhuurder aan de overeenkomst zijn gebonden, had het object in een verhuurde situatie getaxeed moeten worden.

Niet verantwoorde keuze voor het opnemen van standaard exploitatiekosten. De taxateurs hebben de feitelijke exploitatiekosten ontvangen maar zijn desondanks uitgegaan van standaard exploitatiekosten.

In het taxatierapport ontbreekt essentiële informatie zoals:

- de plausibiliteitsverklaring;
- de aanleverde huurovereenkomst;
- de opmerkingen op het conceptrapport.

Niet verantwoorde keuze beleggingsreferenties door te kiezen voor referenties met aanzienlijk grotere verhuurbare vloeroppervlakte dan het te taxeren object.

Er is uitgegaan van een onjuiste koopsom van een beleggingsreferentie. De feitelijke koopsom bleek € 1.800.000,00 hoger dan in het rapport is opgenomen. De taxateurs hebben deze fout erkend maar aangegeven dat dit geen effect zou hebben gehad en hebben niets in het taxatierapport aangepast.

Ongegronde correctie marktwaarde door uit te gaan van kosten koper. Nu sprake was van bedrijfsontvlechting door middel van aandelenoverdracht, werd het object niet overgedragen zodat geen sprake was van kosten koper.

3. Ontbrekende plausibiliteitsverklaring (klachtonderdeel 3). Deze was expliciet opgenomen in de opdracht gezien het doel van de taxatie. Ook de gang van zaken rond het alsnog opstellen van de plausibiliteitsverklaring heeft niet bijgedragen aan het vertrouwen.

Het verweer van de taxateurs

In reactie op de stelling van klager omtrent het niet-integer handelen stellen de taxateurs het volgende.

De opstelling van de partijen zelf tegen de taxateurs heeft de omgangsvorm bepaald. De advocaat van klager heeft zich direct vijandig en dreigend opgesteld. Na het opstellen van het eerste concept is telefonisch geprobeerd invloed uit te oefenen om de taxatie aan te passen, waarbij gedreigd werd met een tuchtklacht. De taxateurs benadrukken niet partijdig te zijn en geen enkel belang te hebben bij de uitkomst van de taxatie.

Daarnaast is volgens de taxateurs voldoende onderbouwd waarom het rapport definitief is gemaakt na alle opmerkingen in overweging te hebben genomen. Daarbij is toegelicht, middels mail, welke keuzes er zijn gemaakt tussen het uitbrengen van concept en definitieve versie.

Ten aanzien van de huurovereenkomst stellen de taxateurs dat de juridische situatie op de waardepeildatum overeenkomstig eigenaar/gebruiker was. De kantoorruimte was niet aan derden verhuurd met als doel rendement te genereren, maar de eigenaar gebruikte de kantoorruimte zelf. Het object werd slechts om juridische of fiscale redenen verhuurd. Ook stellen de taxateurs dat klager niet bevoegd was de huurovereenkomst te ondertekenen.

Met betrekking tot de onderhoudskosten stellen de taxateurs dat de standaard onderhoudskosten verhoogd zijn met een objecttoeslag van 15%. Verder verhogen van de onderhoudskosten zou juist een negatief effect hebben gehad op de waardering.

Omtrent de plausibiliteitsverklaring stellen de taxateurs dat deze niet van toepassing is omdat de taxatie is opgesteld door twee taxateurs.

De naar aanleiding van het conceptrapport opgemaakte opmerkingen zijn in het rapport toegevoegd onder "Aanpassingen op conceptrapportage" op pagina 8.

De taxateurs stellen dat de toelichting in het taxatierapport uitgebreider had gekund, maar gezien de hoeveelheid informatie en mails door partijen kon niet overal op worden ingegaan.

Daarnaast zijn alle beschikbare beleggings-, koop en huurreferenties verwerkt.

De taxateurs erkennen dat de verkoopmakelaar het bewuste pand heeft afgemeld met een verkeerde transactieprijs. Deze transactieprijs is niet van invloed geweest op de waardering overeenkomstig de overige referenties.

Met betrekking tot de kosten koper wijzen de taxateurs op de opdracht, die luidde: het geven van de marktwaarde en overeenkomstig richtlijnen gecorrigeerd met verwervingskosten. De marktwaarde vrij op naam is ook gegeven in het taxatierapport indien klager deze marktwaarde wilde gebruiken. Dat de marktwaarde vrij op naam niet op het samenvattingsblad is opgenomen komt volgens de taxateurs door het gebruikte softwareprogramma.

Over de plausibiliteitsverklaring stellen de taxateurs dat de taxatie is uitgevoerd door twee taxateurs, die beiden het object hebben opgenomen. Het taxatierapport is op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgevers door twee taxateurs ondertekend en voldoet hierdoor reeds aan het vierogen-principe. Op uitdrukkelijk verzoek van het tuchtcollege is op de zitting getracht een schikking te treffen met de klager door alsnog een plausibiliteitstoets te laten plaatsvinden door een derde taxateur. Klager zou bij het verstrekken van deze plausibiliteit zijn klacht intrekken. Met goedvinden van het tuchtcollege hebben taxateurs een collega taxateur met kennis van de lokale markt hiertoe bereid gevonden. Deze plausibiliteitstoets is inclusief opmerkingen met opdrachtgevers gedeeld.

Taxateurs kunnen zich op zichzelf vinden in de onderbouwing dat een plausibiliteit vóór het uitbrengen van het taxatierapport dient te gebeuren. Zij zijn van mening dat het rapport zoals het is uitgebracht reeds voldoet aan de richtlijnen en dat het rapport niet hersteld is, zoals het NRVT stelt. Daarnaast is op de zitting overeengekomen tussen het tuchtcollege, klager en taxateurs dat een derde taxateur gevraagd zou worden het taxatierapport plausibel te verklaren. Hetgeen ook als een nieuwe opdracht gezien kan worden.

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 van klager en NRVT in hun hoger beroep

Klager en NRVT hebben binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak in eerste aanleg hoger beroep ingesteld, zoals artikel 18.1 onder a resp. c van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT voorschrijft. Klager en NRVT zijn dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Met betrekking tot het gestelde niet integer handelen van taxateur 1 overweegt het tuchtcollege in hoger beroep als volgt.

Er is sprake van een band tussen taxateur 1 en de adviseur van de tegenpartij. Het kan vanzelfsprekend voorkomen dat er sprake is van een band tussen een taxateur en een of meer betrokkenen bij een taxatie. Van een Register-Taxateur mag worden verwacht dat deze tegenover andere betrokkenen bij een taxatie transparant is over die band, waarbij de Register-Taxateur dient te onderzoeken of die band de schijn van partijdigheid zou kunnen wekken. In dit verband heeft klager erop gewezen dat de taxateurs in het mailverkeer gekozen hebben voor verschillende aanspreekvormen, waaruit een warmere band met één van beide partijen kon worden afgeleid.

In eerste aanleg heeft het tuchtcollege overwogen dat de aangevoerde argumenten onvoldoende onderbouwing zijn voor de conclusie dat sprake is geweest van de schijn van partijdigheid.

Het tuchtcollege in hoger beroep is van oordeel dat taxateur 1 in die zin transparant is geweest over zijn band met een betrokkene, dat uit zijn uitingen afdoende bleek dat hij de betrokkene kende. Gezien de conflictsituatie waarin de partijen zich bevonden, had taxateur 1 er beter aan gedaan om zijn band expliciet te benoemen, ook al was deze ver verwijderd. Het tuchtcollege in hoger beroep acht het nalaten daarvan echter niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. Het beroep op dit punt wordt afgewezen.

Ten aanzien van de huurovereenkomst overweegt het tuchtcollege in hoger beroep als volgt.

In de opdrachtvoorwaarden is niet opgenomen dat de huurovereenkomst buiten beschouwing moet worden gehouden. Dit is wel als algemeen uitgangspunt opgenomen in het rapport. Naar oordeel van het tuchtcollege is dit een bijzonder uitgangspunt en dient dit bijzondere uitgangspunt met de opdrachtgever te zijn overeengekomen. Hierbij is van belang dat in het taxatierapport het waardebegrip marktwaarde is gehanteerd. Iedere koper die de onroerende zaak koopt zal deze huurovereenkomst, die door de koper niet tussentijds kan worden ontbonden, dienen te respecteren. Door het wegdenken van deze huurovereenkomst worden uitgangspunten gehanteerd die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum, wat een bijzonder uitgangspunt is. Dat in dit specifieke geval de potentiële koper van de onroerende zaak tevens de huurder is en deze huurovereenkomst wel kan aanpassen, is daarbij niet relevant. Het begrip marktwaarde gaat immers uit van een hypothetische koper en niet van de daadwerkelijke koper. Daarvoor is in de EVS het waardebegrip "reële waarde" opgenomen, wat hier niet is gehanteerd.

Wat betreft de exploitatiekosten geldt dat een koper, in tegenstelling tot de huurovereenkomst, deze wel zelf kan beïnvloeden. Derhalve zijn niet de feitelijke kosten van belang, maar de redelijke kosten zoals een redelijk handelend en denkend koper deze zou inschatten.

De taxateurs zijn dan ook terecht van een schatting van de exploitatiekosten uitgegaan.

De stelling dat de huurovereenkomst bij het taxatierapport gevoegd had moeten worden, volgt het tuchtcollege niet, nu taxateurs zich hierop – terecht – niet gebaseerd hebben.

Met betrekking tot de opmerkingen gemaakt naar aanleiding van het concepttaxatierapport overweegt het tuchtcollege als volgt.

De taxateurs hebben in hun verweer gesteld dat zij de opmerkingen op de conceptrapportage hebben beoordeeld en hierop per mail hebben gereageerd.

Het tuchtcollege in hoger beroep overweegt dat opmerkingen die gemaakt worden op een conceptrapport, de overwegingen van taxateur(s) met betrekking tot die opmerkingen en naar aanleiding van die opmerkingen gemaakte wijzigingen, uitdrukkelijk vermeld dienen te worden in een definitief taxatierapport.

In het onderhavige geval is slechts summier (onder B6) opgenomen hoe de opmerkingen op het conceptrapport zijn verwerkt. Dit is onvoldoende.

Met betrekking tot de fout in de koopsom van één van de referenties overweegt het tuchtcollege in hoger beroep dat een afwijking van € 1.800.000 aanzienlijk is en dat de taxateurs onvoldoende hebben toegelicht waarom dit niet tot wijziging van de getaxeerde marktwaarde zou hebben geleid. Dat er voldoende andere referenties zijn, zoals het tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen, doet niet af aan de verplichting van een taxateur om een uitgebracht taxatierapport aan te passen als gebleken is dat dit rapport gebaseerd is op onjuiste feiten.

Het hoger beroep van klager is op deze punten gegrond.

Ten aanzien van de plausibiliteit overweegt het tuchtcollege als volgt.

Een plausibiliteitsverklaring dient tegelijk met het taxatierapport te worden uitgebracht. Het achteraf toevoegen van een plausibiliteitsverklaring is niet conform artikel 16 a van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed. Hierin is immers opgenomen (versie 2023) dat de plausibiliteitstoets dient te worden uitgevoerd alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht. In dit geval was een plausibiliteitsverklaring echter niet verplicht en hebben partijen na het uitbrengen van het rapport, in een poging om tot een schikking te komen, afgesproken, dat tóch een plausibiliteitsverklaring zou worden uitgebracht.

In de uitspraak in eerste aanleg is wellicht onvoldoende tot uiting gekomen dat de hoofdregel blijft dat, indien een plausibiliteitsverklaring verplicht opgenomen dient te worden, deze tegelijk met het taxatierapport opgenomen dient te worden.

Het hoger beroep van NRVT is dan ook in die zin gegrond.

Op grond van het bovenstaande is het hoger beroep van klager deels gegrond en dat van NRVT gegrond. Het tuchtcollege in hoger beroep ziet echter geen aanleiding een zwaardere maatregel dan de in eerste aanleg opgelegde waarschuwing op te leggen.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

verstaat dat de overwegingen in de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg waarop de opgelegde maatregel is gegrond, moeten worden begrepen zoals hiervoor weergegeven;

wijst de hoger beroepen voor het overige af.

Deze uitspraak is gedaan op 22 april 2025 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.