Dossiernummer: **20180910**

Datum: **22 maart 2019**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:
A B.V.,

gevestigd te [plaats],

klaagster,

tegen:

B REV RT,

en

C RT, beiden gevestigd te [plaats],

register taxateurs,

verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:
- De klacht van 17 september 2018, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 30 oktober 2018, met bijlagen;
- Aanvullende stukken, ontvangen van klaagster op 23 januari 2019.

Tijdens de hoorzitting van 8 februari 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:
- klaagster (hierna ook te noemen: [D] B.V.), vertegenwoordigd door de heer ir. E, directeur en de heer F medeaandeelhouder;
- verweerders, beiden in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van verweerders van 29 november 2017 van [adres], in opdracht van de gemeente [plaats] in verband met het einde van de erfpachtovereenkomst.

Klaagster stelt dat verweerders de taxatie verwijtbaar onzorgvuldig en onvoldoende onderbouwd hebben opgesteld.

De gemeente heeft een gerechtelijke procedure aangespannen tegen klaagster, waarbij een beroep is gedaan op de arbitrageclausule, inhoudende dat de waarde door drie deskundigen dient te worden vastgesteld, op kosten van klaagster.

Klaagster stelt dat dit voorkomen had kunnen worden als de taxateurs een goed onderbouwde reactie hadden gegeven op het verschil tussen de taxatie van verweerders van € 1.715.000 en de taxatie van de door klaagster ingeschakelde taxateur [G], die uitkwam op een waarde van € 4.150.000.

Klaagster noemt concreet de volgende klachtonderdelen:

1. Er is sprake van een onredelijke termijn voor het opstellen van het taxatierapport, nu verweerders bijna vier jaar nodig hebben gehad om de opdracht van de gemeente uit te voeren. De continuïteit van het bedrijf van klaagster komt hierdoor in gevaar, omdat er onduidelijkheid bestaat over de erfpachtvergoeding;
2. Er is niet getaxeerd wat getaxeerd moest worden. In de taxatie wordt aangegeven dat alle werken die duurzaam met de grond verenigd zijn, zijn opgenomen in de taxatie, maar hiervan komt niets terug in het rekenmodel. Klaagster noemt hierbij onder andere de damwand van 600 m en de botenlift. Daardoor is de taxatie te globaal, niet transparant en oncontroleerbaar;
3. De grondwaarde bij uitgifte erfpacht is niet in acht genomen. Bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst was sprake van grasland. Verweerders gaan ten onrechte uit van actuele grondprijzen van bedrijventerreinen die thans in bouwrijpe staat verkocht worden;
4. De WOZ-waarde van de grond, waarbij de gemeente Roermond de waarde van de grond vele malen hoger heeft gewaardeerd, is ongefundeerd genegeerd;
5. De oppervlakte van de bouwgrond is onjuist bepaald. Klaagster stelt dat verweerders van een veel te hoog aantal vierkante meters te bebouwen grond is uitgegaan, wat globaal een effect van € 250.000 op de taxatie heeft. Hierdoor twijfelt klaagster ernstig aan de vakkundigheid en de zorgvuldigheid van de uitvoering van de taxatie;
6. Er is sprake van ondeugdelijke bepaling van de markthuur: aangesloten had moeten worden bij de feitelijke huuropbrengsten;
7. Er is uitgegaan van een onjuiste factor gebouwgebonden grond. De gehanteerde factor 2 is volgens klaagster niet juist;
8. Er zijn onjuiste BVO's gehanteerd. Klaagster verwijst hiervoor onder meer naar een meting op grond van NEN 2580;
9. Er is ten onrechte een aftrek gehanteerd voor de Kosten Koper, nu de gemeente aan het eind van het erfpachtcontract geen overdrachtsbelasting verschuldigd is;
10. Er is sprake van een onjuiste spiegeling aan referentiegegevens, waarbij verweerders onjuiste berekeningen zouden hebben toegepast;
11. Er is niet gereageerd op kanttekeningen bij het taxatierapport, hetgeen klaagster in strijd acht met de minimumeisen van professioneel gedrag.

Samenvattend meent klaagster dat de taxatie niet voldoet aan de normen van objectiviteit, vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en transparantie.

3. Het verweer

Verweerders hebben in hun schriftelijke reactie van 30 oktober 2018 als reactie op de 11 klachtonderdelen het volgende verweer gevoerd:

1. In 2014 heeft de gemeente verweerders verzocht indicatief een waarde te bepalen. Uitdrukkelijk werd aangegeven dat nog geen taxatierapport nodig was. De opdracht voor het taxatierapport volgde pas in juli 2017, waarna het rapport in november 2017 is aangeleverd. Bij gesprekken tussen de gemeente en klaagster in de tussenliggende periode, waren verweerders niet betrokken.

2. Er is getaxeerd wat als 'opstallen, wegen en verhardingen' moet worden aangemerkt volgens de gemeente en volgens verweerders. Klaagster en taxateur [G] geven een andere, uitgebreidere uitleg van 'opstallen, wegen en verhardingen'. Volgens klaagster zijn 11 zaken ten onrechte niet in de taxatie van verweerders opgenomen. Inmiddels is besloten om de vraag naar de juiste uitleg van genoemde begrippen aan de rechter voor te leggen.

3. De werkelijke staat bij uitgifte van de erfpacht is van belang. Volgens de akte van 1958 was sprake van een bedrijventerrein. Maar in een akte van levering uit 1985 wordt gesproken over een jachthaven en de aanvang van de erfpacht was al rond 1900. Verweerders zijn van mening dat alles in één hand komt vanwege het einde van de erfpacht, zodat de marktwaarde bij volle eigendom dient te worden bepaald. De grondwaarde moet worden geëlimineerd, waarna de vergoeding voor de opstallen etc. overblijft.

4. Verweerders voeren aan dat zij de WOZ-waarde niet hebben meegenomen om de discussie zuiver te houden. Ter zitting hebben verweerders aangegeven dat zij ten tijde van de taxatie niet beschikten over de WOZ-taxatie, omdat dit door de opdrachtgever niet werd verstrekt.

5. Over de oppervlakte van de bouwgrond voeren verweerders aan dat bij een bedrijventerrein een deel bebouwd mag worden, het zogenaamde bouwvlak. Dat heeft een hogere waarde dan het deel buiten het bouwvlak, maar er wordt in de praktijk voor een bouwperceel één (gemiddelde) prijs per vierkante meter gehanteerd. In de waardering hebben verweerders verschil gemaakt in het perceel met bouwvlakken en de andere percelen. Het bouwvlak is verder niet gebruikt in de berekeningen.

6. De markthuur is door verweerders bepaald aan de hand van een inschatting op grond van de kennis en ervaring van verweerders, waarvoor de referenties als kader dienden. Het getaxeerde object dient te worden gespiegeld aan de markt, waarbij niet elke afwijking cijfermatig te verklaren is. Verweerders merken hierbij op dat de jachthaven een seizoenbedrijf is, waardoor de huurprijzen moeilijk vergelijkbaar zijn met huurprijzen voor ander onroerend goed.

7. Omtrent de factor gebouwgebonden grond stellen verweerders dat een toegepaste methodiek bij taxaties is dat tussen de 1,5 en 3 maal de bebouwde grond wordt toegerekend aan de opstallen. Voor de ruimte, nodig om het bedrijfspand te bereiken etc. wordt meestal geen aparte huur in rekening gebracht. Bij deze taxatie zijn verweerders uitgegaan van een factor 2 die als ‘dienstbaar’ aan de opstallen kan worden aangemerkt. Een ruim buitenterrein is nodig onder meer vanwege de verspreid gelegen gebouwen. Deze oppervlakte wordt geacht te zijn opgenomen in de gekapitaliseerde markthuur. De rest van de grond is als ongebonden grond aangemerkt.

8. De metrages van het BVO is door verweerders bepaald aan de hand van de tekeningen en inspectie ter plaatse. De becijfering door verweerders kwam uit op 6.195m², die van taxateur G op 6.215m². Nadien hebben klaagsters een NEN-rapportage laten opstellen, die uitkwam op een BVO van 6.311m². Deze verschillen vallen met een afwijking van minder dan 2% binnen verantwoorde marges, zeker gezien de totale grootte.

9. Ten aanzien van de Kosten Koper geven verweerders aan dat bij beëindiging van de erfpacht geen overdrachtsbelasting verschuldigd is, zodat aanpassing van het taxatierapport op dit punt terecht zou zijn.

10. Verweerders stellen dat zij bij de spiegeling aan de referentiegegevens de marktwaarde van de referentieobjecten hebben herleid naar een bedrag per vierkante meter BVO, om een gelijkwaardige vergelijking te krijgen.

11. Voor zover klaagster aan verweerders verwijt dat zij niet gereageerd hebben op opmerkingen die gemaakt zijn naar aanleiding van het taxatierapport, wijzen verweerders op het volgende.

De opdrachtgever is de gemeente en niet klaagster. Het is volgens verweerders aan de opdrachtgever om de discussie met klaagster te voeren en niet aan verweerders. Verweerders hebben gereageerd naar hun opdrachtgever en het aan de opdrachtgever overgelaten om deze reactie te delen met klaagster.

Tot slot stellen verweerders dat het aan de rechter is om uitspraak te doen over wat nu precies dient te worden verstaan onder ‘opstallen, wegen en verhardingen’ en dat het aan de nog in te stellen commissie van drie deskundigen is om een uitspraak te doen over de hoogte van de vergoeding.

Deze commissie van drie deskundigen kan op grond van de akte van uitgifte in erfpacht worden ingeroepen, en de gemeente heeft besloten deze bepalingen uit de akte te volgen. Ook klaagster had deze commissie kunnen inroepen. Het is aan het Tuchtcollege om uitspraak te doen over de kwaliteit van de taxatie van verweerders.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 8 februari 2019 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT (Reglement BV) van 1 juli 2017;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 1 juli 2017.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport ingeschreven waren als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

De klacht heeft betrekking op de taxatie in het kader van het aflopen van de erfpachtovereenkomst van klaagster, zodat klaagster belanghebbende is en in zoverre ontvankelijk is in de klacht.

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

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Allereerst ziet het Tuchtcollege zich gesteld voor de vraag hoe de relatie tussen partijen en de gemeente als opdrachtgeefster geduid dient te worden.

Klaagster heeft taxateur G verzocht om een taxatie uit te voeren, de gemeente heeft verweerders verzocht hetzelfde te doen in opdracht van de gemeente. Er is daarmee niet gekozen voor de mogelijkheid die in de Erfpachtovereenkomst (art. 18, leden 3 en 4) is gegeven: het benoemen van drie deskundigen door de rechtbank, die bij meerderheid van stemmen beslissen dan wel, indien geen meerderheid wordt verkregen, de waarde bepalen aan de hand van het gemiddelde van de drie waarderingen.

Nu verweerders door de gemeente zijn ingeschakeld en er geen drie deskundigen zijn benoemd door de rechter, zou daaruit kunnen worden afgeleid dat verweerders voor de gemeente hebben opgetreden als partijdeskundigen.
Echter: in het taxatierapport is door verweerders onder **‘doel van de taxatie’** opgenomen dat de gemeente opdracht heeft verstrekt voor het verrichten van een professionele taxatiedienst. Dit betekent dat sprake is van een volledige taxatie (art 11 van het Reglement BV) en niet van een partijdeskundig advies.

Op de gedragingen van verweerders zijn de reglementen van het NRVT van toepassing (zoals verweerders ook hebben verklaard op pagina 6 van hun taxatierapport) en daarmee dus ook de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid als bedoeld in de artikelen 16 e.v. van de (destijds geldende) AGB. Klaagster kan als belanghebbende partij op deze beginselen een beroep doen.

Klachtonderdeel 1 klaagt dat de taxateurs bijna vier jaar nodig hebben gehad voor het opstellen van het taxatierapport. De taxateurs voeren hiertegen aan dat de opdracht pas in juli of augustus 2017 aan hen is verstrekt.

Het Tuchtcollege overweegt dat het taxatierapport bij 'opdracht' (pagina 5) vermeldt:
"de opdrachtgever heeft in maart 2014 de opdracht tot taxatie verstrekt (…)." Voorts vermeldt het rapport als inspectiedatum 15 juli 2014 en als waardepeildatum 6 november 2017 (pagina 3).

Artikel 19 van de AGB luidt:
"De geregistreerde taxateur voert de professionele taxatiedienst nauwgezet, grondig en tijdig uit."

Het Reglement BV bepaalt in artikel 11.3:
"Bij een volledige taxatie dient de geregistreerde taxateur het vastgoedobject in ieder geval vanaf de buitenzijde te beoordelen. Daarnaast is het uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject ook intern beoordeelt, tenzij de geregistreerde taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie niet noodzakelijk acht of toegang niet mogelijk is. De geregistreerde taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het taxatierapport."

Het Tuchtcollege overweegt dat de termijn waarop een taxatierapport moeten worden uitgebracht in beginsel wordt bepaald tussen de opdrachtgever en de taxateur. Hierbij dient echter zeker in het onderhavige geval, gelet op de met de taxatie gemoeide grote belangen van klaagster, wel een redelijke termijn in acht te worden genomen, omdat anders de belangen van klaagster als belanghebbende bij het uit te brengen taxatierapport kunnen worden geschaad. Het Tuchtcollege kan het verweer dat de opdracht in juli of augustus 2017 zou zijn verstrekt, niet volgen, nu in het taxatierapport is opgenomen dat de opdracht in maart 2014 is verstrekt. Dat maakt dat het gehele traject meer dan drie jaar in beslag heeft genomen, waarmee gezien het voorgaande niet meer gesproken kan worden van een redelijke termijn waarbinnen de taxatieopdracht is afgerond.

Hierbij overweegt het Tuchtcollege dat zij het onbegrijpelijk acht dat verweerders hebben volstaan met het opnemen van de panden op 15 juli 2014. Waarom deze inspectie ruim 3 jaar vóór de waardepeildatum is gelegen, wordt in het taxatierapport niet nader toegelicht. Dit klemt te meer nu uit het dossier blijkt dat er daarna sprake is geweest van een brand, waarbij enkele gebouwen verloren zijn gegaan. De stelling van verweerders dat zij later nog op het terrein zijn geweest, blijkt niet uit het taxatierapport en wordt door klaagster ontkend.

Het voorgaande leidt ertoe dat klachtonderdeel 1 gegrond is.

Klachtonderdeel 2:
De door verweerders gehanteerde huurwaarde van € 10 per m² wordt in het taxatierapport niet onderbouwd. Ter zitting hebben verweerders verklaard dat zij zijn uitgegaan van het totaal aan investeringen en dat zij deze hebben teruggerekend tot één huurwaarde. Deze berekening is echter niet bij het taxatierapport gevoegd en daarmee is het taxatierapport op dit punt niet transparant en inzichtelijk voor klaagster als belanghebbende partij. Verweerders hebben hiermee gehandeld in strijd met het hiervoor geciteerde artikel 19 van de AGB en artikel 14 van het Reglement BV omtrent het vastleggen van gebruikte bronnen in het taxatierapport.

Klachtonderdeel 2 is derhalve gegrond.

Klachtonderdeel 3:
Bij de aftrek van de grondwaarde is in het taxatierapport niet opgenomen dat de grond in bouwrijpe staat gewaardeerd is. Uit de akte van 1958, met name de artikelen 2 en 3, en andere door klaagster overgelegde bijlagen bij de klacht, met name bijlage 4, concludeert het Tuchtcollege dat de in erfpacht uitgegeven grond destijds niet, althans niet geheel, als bouwrijp kon worden aangemerkt.

Voor de grond hebben verweerders € 50 respectievelijk € 75 aftrek per vierkante meter gehanteerd. Bij de gehanteerde referentieobjecten, waarvan in het rapport op pagina's 20 en 21 een opsomming is gegeven, is wel uitgegaan van bouwrijpe grond. Hoe de door verweerders gehanteerde waarden zijn gerelateerd aan de referentieobjecten en of zij gecorrigeerd hebben voor het verschil tussen bouwrijp en niet (geheel) bouwrijp, wordt in het taxatierapport niet nader toegelicht. Ook op dit punt is het rapport van verweerders onvoldoende transparant en niet inzichtelijk voor klaagster als belanghebbende partij.

Ook klachtonderdeel 3 is gegrond.

Klachtonderdeel 4:
Ten aanzien van het niet meenemen van de WOZ-waarde hebben verweerders aangegeven dat het WOZ-rapport door de gemeente niet aan hen is verstrekt, waardoor zij het niet bij de waardebepaling konden betrekken. Klaagster heeft deze stelling van verweerders niet, althans onvoldoende gemotiveerd bestreden, zodat dit klachtonderdeel geen doel treft.

Klachtonderdelen 5, 6 en 7:
Ten aanzien van klachtonderdeel 5, dat ziet op de berekening van het bouwvlak, concludeert het Tuchtcollege dat de daarvan door verweerders gemaakte berekening in het taxatierapport niet nader wordt toegelicht. Hetzelfde geldt voor de bepaling van de door verweerders gebruikte markthuurprijs van € 25 per m², waartegen klachtonderdeel 6 is gericht. Deze huurprijs ligt aanmerkelijk lager dan het gemiddelde van de huurprijzen van de genoemde referentieobjecten. Hoe verweerders tot de prijs van € 25 per m² zijn gekomen, blijkt niet uit het rapport. Verder is de keuze om het getaxeerde niet te taxeren als 'going concern' - waarvan verweerders ter zitting hebben toegelicht dat zij hiervoor hebben gekozen vanwege het aflopen van het erfpachtcontract door tijdsverloop - niet in het rapport uitgelegd. Ten slotte is ook de gebruikte factor twee voor de bepaling van de gebouwgebonden grond, waartegen klachtonderdeel 7 is gericht, niet in het rapport uitgelegd.

Uit het voorgaande concludeert het Tuchtcollege dat verweerders in het taxatierapport diverse door hen gemaakte keuzes niet of onvoldoende hebben gemotiveerd, waardoor de onderbouwing van deze keuzes voor klaagster als belanghebbende, onvoldoende inzichtelijk is. De klachtonderdelen 5, 6 en 7 zijn daarmee gegrond.

Klachtonderdeel 8 en 9:
Verweerders hebben aangegeven dat zij de BVO's hebben bepaald op basis van niet maatvaste tekeningen en inspectie ter plaatse. De NEN-rapportage waar in de klacht naar wordt verwezen, is van later datum en is in april 2018 door klaagster naar verweerders gestuurd. Verweerders hebben betoogd dat de afwijking van het aantal vierkante meters BVO ten opzichte van hun taxatierapport minder dan 2% bedraagt en verwaarloosbaar is op de omvang van het gehele complex.
Ten aanzien van de aftrek voor de Kosten Koper, hebben verweerders erkend dat zij deze niet hadden moeten meenemen in de waardering. Verweerders hebben gesteld dat zij hun fout aan de gemeente hebben gemeld.

Het Tuchtcollege overweegt ten aanzien van de klachtonderdelen 8 en 9 dat het de verantwoordelijkheid is van de taxateur om bij feitelijke onjuistheden in het taxatierapport te bekijken of deze aanleiding geven tot aanpassing van het rapport en melding aan de opdrachtgever.
De in opdracht van klaagster (na het uitbrengen van het taxatierapport) gemaakte NEN-rapportage moet leiden tot een (beperkte) correctie van het BVO. Het Tuchtcollege acht de fout van verweerders bij het vaststellen van het BVO, hoewel zeker van belang voor klaagster, echter niet van zodanige ernst dat deze leidt tot het slagen van klachtonderdeel 8.
Dat ligt anders voor klachtonderdeel 9: het had in de rede gelegen dat verweerders hun fout met betrekking tot de aftrek van de Kosten Koper, na het onderkennen daarvan, niet alleen aan hun opdrachtgeefster hadden gemeld maar ook direct aan klaagster als belanghebbende hadden toegegeven, met correctie van het uitgebrachte taxatierapport. Dat zij dit niet, althans onvoldoende voortvarend hebben gedaan, leidt ertoe dat klachtonderdeel 9 slaagt.
Klachtonderdeel 8 is ongegrond, klachtonderdeel 9 is gegrond.

Klachtonderdeel 10:
Verweerders hebben in het taxatierapport niet duidelijk gemaakt hoe zij het getaxeerde object van klaagster hebben vergeleken met de bedrijventerreinen die zij als referentieobject hebben gebruikt.

Verweerders hebben uitgelegd dat zij bij alle referentieobjecten en bij het te taxeren object de marktwaarde hebben herleid naar een bedrag per vierkante meter BVO gebouwen, waardoor op een gelijkwaardige basis kan worden vergeleken. Ter zitting hebben verweerders toegelicht dat deze berekeningen niet in of bij het taxatierapport zijn opgenomen. Het Tuchtcollege overweegt dat door het ontbreken daarvan, niet inzichtelijk is hoe de taxateurs tot hun waardebepaling zijn gekomen.

Het voorgaande leidt ertoe dat klachtonderdeel 10 gegrond is.

Klachtonderdeel 11:
Ten aanzien van klachtonderdeel 11, waarin verweerders wordt verweten dat zij niet hebben gereageerd op de opmerkingen van klaagster, hebben verweerders aangevoerd dat zij hun reacties hebben gericht aan de gemeente als hun opdrachtgeefster en dat zij het aan de gemeente hebben overgelaten om hierover met klaagster te communiceren. Ter zitting hebben verweerders toegelicht dat zij hun opdrachtgeefster niet door hun antwoorden in een lastige positie wilden brengen.
Het Tuchtcollege merkt op dat in zijn algemeenheid een taxateur een eigen verantwoordelijkheid heeft om desgevraagd ook aan andere belanghebbenden een toelichting te geven op de taxatiewerkzaamheden en de uitkomsten daarvan. In het onderhavige geval, waarbij klaagster als belanghebbende en de gemeente als opdrachtgeefster zich in een onderhandelingstraject bevinden, zou dat echter tot een gecompliceerde situatie hebben kunnen leiden, zodat het Tuchtcollege de opstelling van verweerders kan billijken. Dit leidt ertoe dat klachtonderdeel 11 ongegrond is.

Ten slotte
Het Tuchtcollege overweegt dat in het onderhavige geval sprake is van een groot project, waar verweerders tot het uitbrengen van het taxatierapport meerdere jaren bij betrokken zijn geweest. Klaagster dient met het eindigen van de erfpachtovereenkomst afscheid te nemen van een locatie waar haar rechtsvoorganger sinds 1958 gevestigd is geweest. De betrokken belangen voor klaagster als belanghebbende en voor de gemeente als opdrachtgeefster zijn groot te noemen. Zeker in een dergelijke situatie moet een taxatierapport met grote zorgvuldigheid worden opgesteld en aan de opdrachtgeefster en belanghebbende(n) inzicht bieden in de wijze waarop de taxateur tot de waardering van het te taxeren object is gekomen.

Gelet op het slagen van de klachtonderdelen 1-3, 5-7 en 9-10 is het Tuchtcollege is van oordeel dat verweerders dat onvoldoende hebben gedaan en onvoldoende zorgvuldig en transparant te werk zijn gegaan bij het opstellen van het taxatierapport. Zij hebben daarmee in strijd gehandeld met het bepaalde in de artikelen 19 e.v. van de toepasselijke AGB. Gelet op de aard en ernst daarvan acht het Tuchtcollege een waarschuwing als maatregel gepast.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

MET oplegging van de maatregel WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gewezen op 22 maart 2019 door het tuchtcollege NRVT.