

Dossiernummer: 210422

Datum: 12 oktober 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V., vertegenwoordigd door mr. C,

gevestigd te [plaats],

klager,

tegen

B RT,

register taxateur, gevestigd te [plaats].

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de e-mail van 6 april 2021 van het secretariaat aan mr. C;
- de klacht van 13 april 2021 met bijlagen;
- de reactie van verweerder van 14 mei 2021.

De voorzitter heeft geoordeeld dat de klacht zich leent voor schriftelijke behandeling.

2. De klacht

Klager is huurder van een onroerende zaak aan de [adres]. In het huurcontract is een koopoptie opgenomen. Hierin is vastgelegd dat als huurder en verhuurder geen overeenstemming kunnen bereiken over de verkoopprijs, zij ieder een eigen register taxateur aanwijzen die gezamenlijk de verkoopprijs zullen vaststellen. Klager en verhuurder hebben geen overeenstemming over de verkoopprijs kunnen bereiken. Vervolgens zijn beiden er niet in geslaagd te komen tot de uitgangspunten die de register taxateurs zouden moeten hanteren. Klager heeft vervolgens verhuurder gedagvaard voor de rechtbank [plaats] met als doel de waarde voor het object te laten bepalen. Verhuurder heeft in de procedure een taxatierapport overgelegd van verweerder, waarin deze de marktwaarde in de huidige staat stelt op € 510.000 en de waarde rekening houdend met potentieontwikkelingen op € 685.000. Klager heeft een taxatierapport laten opmaken door een andere register taxateur. Deze stelt de marktwaarde met bijzondere uitgangspunten op € 400.000.

Klager acht het verschil tussen beide getaxeerde waarden erg hoog en heeft een klacht ingediend, aanvankelijk gericht tegen beide taxateurs, zonder aan te geven waarover wordt geklaagd. Na daarop te zijn gewezen door de ambtelijk secretaris van het tuchtcollege is namens klager vervolgens onderhavige klacht ingediend.

Hierin wordt aangevoerd dat:

- I. verweerder verkeerde huur- en kooppreferenties heeft gebruikt onder H4 van het rapport;
- II. verweerder ten onrechte heeft geoordeeld dat deze referenties goed toepasbaar zijn;
- III. de waardebepaling van € 510.000 niet juist tot stand is gekomen;
- IV. verweerder uitgebreid heeft gerapporteerd over mogelijke toekomstige ontwikkelingen, die een marktwaarde van € 685.000 zouden rechtvaardigen; nu verweerder wist dat zijn rapport in een gerechtelijke procedure gebruikt zou worden, had hij zich hier volgens klager niet voor mogen laten lenen.

3. Het verweer

Verweerder heeft naar voren gebracht dat hij het taxatierapport, onderliggende stukken en het proces nogmaals heeft doorlopen en tot de conclusie is gekomen dat hij volledig achter zijn taxatierapport staat en zich niet kan vinden in de aangehaalde klachten.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder is geregistreerd in het door NRVT gehouden register in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Grootzakelijk Vastgoed.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een object waarvan klager huurder is, is hij aan te merken als belanghebbende.

Het tuchtcollege stelt vast dat de klacht een gedraging van verweerder betreft die binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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

Het tuchtcollege merkt op dat het aan de klager is om duidelijk te maken wat zijn bezwaren zijn tegen de gedragingen waarover hij klaagt. Namens klager zijn vier klachten genoemd. De klachten onder I en II, die zich voor gezamenlijke behandeling lenen, luiden dat er verkeerde huur- en kooppreferenties zijn gebruikt en dat verweerder deze ten onrechte toepasbaar heeft geacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat namens klager niet wordt onderbouwd waarom de referenties onjuist zouden zijn. In het klaagschrift zijn de gebruikte referenties ingelast en wordt slechts gesteld (punt 27)

dat klager geen idee heeft of de juiste uitgangspunten of referenties zijn gebruikt. Welke bezwaren klager tegen de gebruikte referenties heeft, blijkt hieruit dus niet.

Het is aan de klager om voldoende te onderbouwen waarom de verweerder onjuist zou hebben gehandeld. Vervolgens is het aan het tuchtcollege om – mede gelet op het verweer – de betreffende gedragingen te toetsen aan de reglementen van NRVT.

Nu door klager niet is onderbouwd waarom verweerder van onjuiste referenties is uitgegaan en evenmin is gebleken dat verweerder deze ten onrechte heeft toegepast, acht het tuchtcollege klachtonderdelen I. en II. ongegrond.

In klachtonderdeel III. stelt klager dat de waardering niet juist tot stand is gekomen. Vaste jurisprudentie van het tuchtcollege is dat de door verweerder vastgestelde waarde slechts marginaal kan worden getoetst, in die zin dat het tuchtcollege beoordeelt of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie gehandeld heeft conform de reglementen, waaronder het Reglement gedrags- en beroepsregels van NRVT.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde op een ander bedrag is uitgekomen dan die van een andere taxateur, maakt nog niet dat de getaxeerde marktwaarde in het licht van die reglementen, waaronder het reglement gedrags- en beroepsregels onjuist tot stand is gekomen. Klager heeft zulks ook niet anderszins onderbouwd.

Ook klachtonderdeel III. is daarom ongegrond.

Als laatste klachtonderdeel stelt klager dat verweerder heeft gerapporteerd over toekomstige ontwikkelingen en dat hij dat niet had mogen doen omdat hij wist dat zijn rapport in een gerechtelijke procedure zou worden gebruikt.

Waarom het een register taxateur niet vrij zou staan een taxatierapport op te stellen, als er een mogelijkheid bestaat dat dit wordt gebruikt in een gerechtelijke procedure, ziet het tuchtcollege niet in, mits dit taxatierapport maar is opgesteld conform de reglementen van NRVT.

Gezien het voorgaande is het tuchtcollege niet gebleken dat het taxatierapport in strijd met de reglementen van NRVT is opgesteld, zodat ook dit klachtonderdeel ongegrond dient te worden verklaard.

Ten overvloede geeft het tuchtcollege partijen in overweging om hetgeen is afgesproken in het huurcontract alsnog ten uitvoer te brengen en aldus te komen tot een gezamenlijke bepaling van de verkoopprijs.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gewezen op 12 oktober 2021 door het tuchtcollege NRVT.