

Dossiernummer: 210520

Datum: 1 oktober 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats]

klager,

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 mei 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 juni, met bijlagen;
- aanvullende stukken van klager d.d. 12 augustus 2021 met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 24 augustus 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, bijgestaan door haar advocaat mr. C;
- verweerder;
- register taxateur de heer D, als deskundige namens klager;
- de heer E, ex-partner van klager, toehoorder.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 29 maart 2021 in opdracht van de ex-partner van klager opgesteld taxatierapport met betrekking tot het bedrijfspand, gelegen aan de [adres].

Klager stelt verkort weergegeven dat er twee taxatierapporten zijn opgesteld, naast dat van verweerder op verzoek van haar ex-partner is op haar verzoek door register taxateur D RT d.d. 22 maart 2021 een rapport opgesteld. Verweerder heeft het pand gewaardeerd op € 465.000 en taxateur E komt op een

waardering van € 660.000. De waardering voor de financiering van het pand eind 2016, die ook is vastgesteld door verweerder, bedroeg € 600.000.

Klager stelt concreet het volgende;

1. Verweerder heeft haar inzage in het taxatierapport van 2016 geweigerd, terwijl zij daar als belanghebbende recht op had;
2. De waardering is in 2021 veel lager uitgevallen dan verweerder in 2016 heeft vastgesteld, ondanks verbetering van de vastgoedmarkt in de regio. Ook heeft geen backtesting plaatsgevonden;
3. Verweerder heeft het pand niet zelf geïnspecteerd, maar is afgegaan op informatie van zijn kantoorgenoten die het pand te huur aanbieden;
4. Het kantoor van verweerder is de vaste makelaar die sinds de bouw in 2017 het pand te huur aanbiedt. Volgens klager is de huurprijs fors bijgesteld en zijn er weldegelijk geïnteresseerden geweest die het pand wilden huren;
5. Verweerder is niet onafhankelijk als taxateur, omdat hij sinds 2016 een zakelijke relatie heeft met zijn opdrachtgever, en als enige bedrijfsmakelaar betrokken is bij het bedrijfspand. Verweerder mist daarom de onafhankelijkheid om een objectieve taxatie uit te voeren.

Hierbij wijst klager op de verwerking van de erfpachtcanon in de taxatie. Dat verweerder niet op de hoogte was van het gewijzigde bedrag, kan klager niet plaatsen, omdat dit bij opdrachtgever geverifieerd had kunnen worden.

Ook wijst klager erop dat het kantoor van verweerder het naastgelegen pand van het zelfde bouwjaar en met dezelfde erfpachtvoorwaarden te koop of te huur aanbiedt, waarbij gesteld wordt dat dit zeer gunstige condities betreft. Verweerder meet hierbij met twee maten en laat de erfpachtcanon erg zwaar wegen ten gunste van de boedelverdeling voor zijn opdrachtgever;

Klager meent dat verweerder niet objectief en onafhankelijk is geweest en grove fouten heeft gemaakt. De waarde is volgens klager daarom niet op de juiste wijze tot stand gekomen.

3. Het verweer

Verweerder verwijst allereerst naar zijn brief van 4 mei 2021, waarbij hij uitgebreid is ingegaan op vragen van de advocaat van klager.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1. stelt verweerder dat hij nooit een verzoek van klager heeft gekregen om inzage in het rapport uit 2016;

Voor klachtonderdeel 2. Verwijst verweerder naar het taxatierapport, waar op pagina 7 verwezen wordt naar het eerdere rapport. Ook stelt hij dat backtesting niet verplicht is bij rapporten ouder dan 3 jaar. Daarnaast is een nieuwe uitgifte van erfpacht van een complex in aanbouw moeilijk vergelijkbaar met de huidige omstandigheden;

Omtrent onderdeel 3. verwijst verweerder naar het taxatierapport, waarin hij uitdrukkelijk vermeld heeft dat hij het object niet zelf heeft geïnspecteerd. Op grond van art 8.1.c Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed is dat ook niet verplicht als de taxateur voldoende bekend is met het pand.

In reactie op onderdeel 4. wijst verweerder op het verschil tussen de huurwaarde en de vraagprijs op de markt. De eerste verdieping van het pand is al vijf jaar onverhuurbaar, en de genoemde aanwending is op grond van de bestemming niet toegestaan.

Ten aanzien van de onafhankelijkheid van verweerder, onderdeel 5, wijst deze erop dat hij in het taxatierapport heeft opgenomen dat het kantoor waarvan hij deel uitmaakt, tevens opdracht tot verhuur heeft. Hij heeft opdrachtgever erop gewezen dat derden daardoor een belang kunnen veronderstellen en verweerder niet onafhankelijk kunnen achten. Nu de taxatie ziet op een boedelscheiding en de ex-partner een eigen taxatieopdracht heeft verstrekt aan een andere taxateur, zijn verweerder en de opdrachtgever van mening dat verweerder het onderhavige rapport kan uitbrengen voor het beoogde doel.

Er is dan ook geen misverstand mogelijk over de betrokkenheid van verweerder, zodat hij dit klachtonderdeel eveneens ongegrond acht. Beide partijen hebben een eigen taxateur aangewezen en hen is aangeraden een derde deskundige aan te wijzen.

Voorts licht verweerder onder meer toe dat het naastgelegen pand veel groter is en beschikt over een volledig uitgeruste kantoorverdieping, waarbij sprake is van veel daglicht, in tegenstelling tot het pand van klagers.

Omtrent de erfpachtcanon licht verweerder toe dat hij de verwerking door E, waarbij voor langere tijd uitgegaan wordt van een extreem lage canon, niet realistisch acht. Er is niet voorzien in automatische verlenging, zodat de erfpachter na 2035 het bloot eigendom kan kopen, of te maken krijgt met een hogere erfpachtcanon. Verweerder besluit dat een gemiddeld tarief zijns inziens eerder in de buurt van het aanvangsbedrag van € 2.918 zal liggen dan in de buurt van het huidige bedrag van € 793,66.

In de brief van 4 mei 2021 is verweerder nader ingegaan op onder meer de erfpacht, en heeft hij op vragen van gemachtigde van klager aangegeven dat hij geen aanleiding ziet hierop de waardering in zijn rapport aan te passen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 24 augustus 2021 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. 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;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie werkzaamheden was ingeschreven als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed.

Klager is als belanghebbende aan te merken in het kader van de boedelscheiding tussen haar en de eigenaar van het getaxeerde object waarop het taxatierapport betrekking heeft.

De klacht heeft betrekking op taxatiewerkzaamheden gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde taxatiewerkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder 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

Dat verweerder klager inzage in het taxatierapport van 2016 zou hebben geweigerd, is voor het tuchtcollege niet komen vast te staan. Daarnaast overweegt het tuchtcollege dat niet is gebleken dat zijn opdrachtgever E hem opdracht had gegeven het rapport ter inzage te geven. Het is niet aan een taxateur om zonder uitdrukkelijke opdracht van zijn opdrachtgever dit soort informatie aan derden ter inzage te geven. Onweersproken heeft verweerder tijdens de hoorzitting in dit verband overigens aangegeven dat hij, als hem een dergelijk verzoek zou hebben bereikt, dit taxatierapport na toestemming van zijn opdrachtgever ter inzage zou hebben gegeven. .

Dat de waardering in 2021 lager is uitgevallen dan in 2016 kan evenmin leiden tot een gegronde klacht. Wat betreft backtesting volgt het tuchtcollege verweerder. Zoals aangegeven in de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, punt 14, is backtesting niet aan de orde als het eerdere rapport ouder is dan drie jaar. Verweerder heeft terecht een volledige taxatie uitgevoerd.

Verweerder heeft het pand niet zelf geïnspecteerd, hij is afgegaan op informatie van zijn kantoorgenoten die het pand te huur aanbieden en op zijn korte bezoeken aan het pand als klant van de bandenzaak van zijn opdrachtgever. Het tuchtcollege overweegt dat het in het kader van de zorgvuldigheid gewenst is dat een register taxateur uit eigen hand waarneming op de hoogte is van het object dat hij taxeert. Nu verweerder in het taxatierapport expliciet heeft aangegeven dat hij het pand niet heeft geïnspecteerd, is het niet inspecteren van een bedrijfsobject geen tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging.

Omtrent de onafhankelijkheid van verweerder, onderdeel 4 en 5, overweegt het tuchtcollege als volgt.

Er is sprake van een zakelijke relatie tussen verweerder en zijn opdrachtgever, nu het kantoor van verweerder het taxatieobject al enkele jaren te huur aanbiedt. Verweerder is zich hiervan bewust geweest en heeft dit ook opgenomen in het taxatierapport.

Naar het oordeel van het tuchtcollege is heeft verweerder hiermee onderkend dat sprake is van een bedreiging als bedoeld onder 6 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Ten onrechte heeft verweerder gemeend dat het vermelden van deze relatie een toereikende maatregel was om ervoor te zorgen dat hij zich desondanks kon houden aan de fundamentele beginselen.

Met andere woorden: de schijn van belangenverstrengeling wordt naar het oordeel van het tuchtcollege niet weggenomen door het gebrek aan onafhankelijkheid te bespreken met de opdrachtgever en dit op te nemen in het taxatierapport. Hierbij overweegt het tuchtcollege dat verweerder ervan op de hoogte was dat de taxatie werd uitgevoerd in het kader van een boedelscheiding, zodat er sprake was van een derde belanghebbende bij de taxatie.

Op dit punt is het taxatierapport wel transparant over de relatie, maar voldoet niet aan het fundamentele beginsel van onafhankelijkheid. Het klachtonderdeel is daarmee gegrond.

Omtrent de erfpachtcanon overweegt het tuchtcollege als volgt. Verweerder is bij zijn berekeningen uitgegaan van een onjuiste erfpachtcanon, te weten € 2.958 per jaar, terwijl deze canon inmiddels fors naar beneden was bijgesteld tot een bedrag van bijna € 800. Het tuchtcollege oordeelt dat dit voor verweerder aanleiding had moeten zijn het taxatierapport aan te passen. Verweerder heeft niet voldoende aannemelijk gemaakt waarom zijn waardering niet in opwaartse zin diende te worden bijgesteld na deze constatering. Ook op dit punt is de klacht gegrond.

Ten overvloede overweegt het tuchtcollege dat in dit dossier sprake is van een waardering met de nodige onzekerheden. De erfpachtconstructie voor relatief korte tijd, waarbij onzeker is wat er na afloop van de erfpachttermijn zal gebeuren, met daarbij de omstandigheid dat de aanvankelijk afgesproken erfpachtcanon kort daarna verlaagd is tot circa 30% van deze aanvankelijke canon en de casco verdieping die de afgelopen vijf jaar niet verhuurd is geweest, maakt dat een register taxateur een aantal keuzes dient te maken om tot een waardering te komen. Deze keuzes dient de register taxateur op te nemen en te onderbouwen in het taxatierapport. Dat betekent dat het mogelijk blijft dat er meerdere waarderingen naast elkaar kunnen bestaan binnen het kader van de reglementen van NRVT.

Gezien het voorgaande oordeelt het tuchtcollege dat verweerder niet heeft voldaan aan de fundamentele beginselen van onafhankelijkheid en zorgvuldigheid, zoals neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, zodat de klacht gegrond is. Het tuchtcollege acht vanwege de ernst en de aard van de gedraging aan verweerder een berisping een passende maatregel.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND;

En legt verweerder als maatregels een BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 1 oktober 2021.