

Dossiernummer: 210525

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 21 mei 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 juni, met bijlagen;
- aanvullende stukken van klager d.d. 13 augustus 2021.

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;
- verweerder;
- mevrouw C, ex-partner van klager, met haar advocaat mr. D en register taxateur de heer E als toehoorders.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 22 maart 2021 in opdracht van de ex-partner van klager opgestelde Partijdeskundig Waardeadvies 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 zijn ex-partner is op zijn verzoek door register taxateur E RT op 29 maart 2021 een rapport opgesteld. Verweerder heeft het pand gewaardeerd op € 660.000 en taxateur E komt op een waardering van € 465.000.

Klager stelt dat de erfpachtcanon elke vijf jaar wordt aangepast en dat de erfpacht eindigt in 2035. Dan zal klager een forse investering moeten doen door de grond te kopen of een hogere erfpachtcanon moeten betalen. Verweerder heeft hiermee allemaal geen rekening gehouden.

Klager wijst erop dat het pand tijdens de bouw gewaardeerd is op € 600.000. Maar daarbij is ervan uitgegaan dat de bovenverdieping geheel zou worden afgebouwd als kantoorruimte ten behoeve van verhuur. Dat is echter nooit gebeurd, de eerste verdieping is nog helemaal casco. Er is geen elektra of riolering en dergelijke aanwezig, zodat de verdieping nooit verhuurd is. De paar gegadigden vielen af omdat hun plannen niet vielen binnen het bestemmingsplan. Klager stelt dat er een minimale investering van € 200.000 nodig is om de ruimte te kunnen verhuren, geld dat hij niet heeft. Doordat er nooit een huurder is geweest, is de huurwaarde van € 75,00 per vierkante meter volgens klager niet reëel.

Daardoor is de waardering volgens klager op een te hoog bedrag uitgekomen.

Ook heeft verweerder niet gereageerd op vragen van de advocaat van de ex-partner van klager. Taxateur E heeft op 4 mei 2021 wel op de vragen gereageerd.

3. Het verweer

Verweerder stelt allereerst dat de kwestie een boedelscheiding betreft. Hij heeft zijn opdrachtgever, de ex-partner van klager, geadviseerd om een gezamenlijke opdracht te verstrekken. Dan is er meer kans op overeenstemming. Dit advies is genegeerd, aldus verweerder.

Verweerder verwijst naar de reactie van taxateur E, die volgens verweerder de verschillen tussen beide taxatierapporten prima heeft verwoord. Het staat taxateurs vrij om op eigen wijze een inschatting te maken van de waardering. Over de waardering van de erfpacht en van de verdieping, verschillen de taxateurs van mening.

Verweerder licht toe dat bij een waardering uitgegaan moeten worden van de optimale aanwending (HABU). In de huidige omstandigheden is volgens verweerder een huurprijs van € 75,00 p/m² reëel. Wordt geïnvesteerd in onder meer een goederenlift en een tussenvloer voor kantoorgebruik, dan kan de huurprijs volgens verweerder mogelijk oplopen tot € 150 per vierkante meter.

Omtrent de erfpacht stelt verweerder dat beide toegepaste waarderingsmethodieken toegestaan zijn.

Verweerder vindt dat hij de erfpachtcanon juist heeft verwerkt in zijn berekeningen. Hij heeft gekozen voor een andere benadering dan taxateur E, die is uitgaan van een negatieve prijsbeïnvloeding door toekomstige ontwikkeling van erfpachtvoorwaarden. Verweerder denkt niet dat de erfpacht in de toekomst een nadelig effect zal hebben op de prijsontwikkeling van het object.

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.

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 Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Klager is eigenaar van het getaxeerde object waarop het taxatierapport betrekking heeft, zodat hij aan te merken is als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op werkzaamheden van verweerder 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

Allereerst merkt het tuchtcollege op dat het door verweerder opgestelde taxatierapport als titel heeft: partijdeskundig waardeadvies. Tijdens de hoorzitting heeft verweerder aangegeven dat er in feite sprake is van een taxatierapport, zodat het tuchtcollege het rapport zal beoordelen als een Professionele Taxatiedienst.

Het tuchtcollege overweegt ten aanzien van de erfpachtcanon als volgt.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder in zijn taxatierapport is uitgegaan van de geldende erfpachtcanon van circa € 800,00 per jaar. Ook de einddatum van de erfpachtovereenkomst is juist vermeld in het taxatierapport. Verweerder heeft aangegeven dat hij geen negatieve prijsbeïnvloeding verwacht vanwege de erfpachtconstructie. In het taxatierapport heeft verweerder onder 'marktvisie' uiteengezet dat de vraag naar bedrijfsruimten landelijk en regionaal stijgt en dat de huurprijzen een opwaartse beweging laten zien. Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder daarmee voldoende onderbouwd waarop hij zijn verwachting heeft gebaseerd. Dat klager en taxateur E deze toekomstverwachting anders inschatten, is mogelijk. Dat maakt echter niet dat de uitleg van verweerder als tuchtrechtelijk verwijtbaar kan worden aangemerkt. Verweerder heeft hierbij terecht gewezen op de discussies die er in de branche bestaan over de invloed van erfpacht op waarderingen.

Het tweede klachtonderdeel van klager betreft een te hoge waardering van de bovenverdieping.

Verweerder heeft bij zijn waardering gebruik gemaakt van een drietal huurreferenties en een drietal koopreferenties. Ook heeft verweerder gewezen op enkele positieve kenmerken van het pand, zoals de draagkracht van de verdiepingsvloer. Dat verweerder ten onrechte is uitgegaan van een huurprijs van € 75,00 p/m² is het tuchtcollege niet gebleken. Wel merkt het tuchtcollege op dat verweerder duidelijker had kunnen aangeven op welke wijze hij rekening gehouden heeft met de door hem voorgestelde investeringen om de verhuurbaarheid van de bovenverdieping te verbeteren. Het tuchtcollege meent echter dat dit onvoldoende is om te concluderen dat het taxatierapport van verweerder onvoldoende transparant is.

Omtrent het laatste klachtonderdeel, dat verweerder niet zou zijn ingegaan op vragen van klager volgt het tuchtcollege het verweer van de taxateur. Uit het klachtdossier blijkt niet dat verweerder gevraagd is om een toelichting van zijn taxatierapport dan wel een toelichting op de verschillen tussen beide taxatierapporten.

Gezien het voorgaande oordeelt het tuchtcollege dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 1 oktober 2021 door het Tuchtcollege NRVT.