

Dossiernummer: 211014

Datum: 27 mei 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. en B.,

gevestigd te ,

klagers

tegen

C. RT,

register taxateur 1

en

D. RT,

register taxateur 2,

beiden register taxateur te,

verweerders

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 19 oktober 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 6 december 2021;
- de mail van klagers van 21 april 2022, met bijlage;
- de spreekantekeningen van verweerders van 22 april 2022.

Tijdens de hoorzitting van 22 april 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A. namens beide klagers, digitaal;
- C., D., verweerders en gemachtigden de E. en F., allen in persoon.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder 1 in opdracht van de huurder van de objecten opgestelde taxatierapport van 24 maart 2021 met betrekking tot [adres] en [adres], welke objecten in eigendom zijn bij klagers. Voor de objecten is een gezamenlijke huurprijs overeengekomen en deze worden door huurder, overwegend alleen, geëxploiteerd.

De relatie tussen huurder en klagers is al geruime tijd niet meer goed. Huurder zoekt al enige tijd een gegadigde om van haar de exploitatie en daarmee de huur over te nemen. Huurder heeft ervoor gekozen zich in dit traject te laten bijstaan door het bedrijf [naam] welk bedrijf op zijn beurt verweerder 1 heeft ingeschakeld om de marktconforme jaarlijkse huurprijs vast te stellen ten behoeve waarvan het onderhavige taxatierapport is opgemaakt.

Klagers voeren aan dat de hierin opgenomen omzetcijfers geen representatief beeld geven van de omzet die bij een normale bedrijfsvoering gerealiseerd zou kunnen worden. Daarnaast zijn door verweerder geen referentie-objecten gebruikt, gelegen in [adres], terwijl deze ruim voorhanden waren in de directe en nabije omgeving van de objecten. Het enige, gebruikte, referentie-object dat wel op [adres] is gelegen is onjuist, het betreft geen horeca maar detailhandel.

Samenvattend kunnen klagers niet anders dan concluderen dat verweerder 1 zich volledig heeft laten leiden door de wens van huurder (opdrachtgever) om te komen tot een zo laag mogelijke markthuur. Hiermee hebben zowel verweerder 1 als verweerder 2, in de hoedanigheid van plausibiliserend taxateur, gehandeld in strijd met de regelgeving van NRVT en zijn klagers hierdoor in hun belangen geschaad.

3. Het verweer

Verweerders zijn allereerst van mening dat klagers geen partij bij de taxatie zijn en dus geen belanghebbende zijn, zeker nu de huur inmiddels is beëindigd.

Daarnaast behelst de klacht drie onderdelen:

1. de hoogte van de omzet; verweerder is het eens met de stelling van klagers dat de huidige omzet geen representatief beeld geeft van de omzet die bij een normale bedrijfsvoering gerealiseerd kan worden. Verweerder heeft daarom rekening gehouden met de genormaliseerde omzet gebaseerd op normatieve gegevens en het (intuïtieve) oordeel van taxateur op basis van zijn kennis van de markt. Bovendien speelt mee dat sprake is van een seizoensgebonden activiteit en er een coronapandemie was;
2. de bruikbaarheid van de gebruikte referenties; verweerder heeft uitgebreid navraag gedaan bij meerdere collega's en bovendien gegevens uit meerdere databases geraadpleegd. Hier was zeer beperkt informatie terug te vinden. Ervaring leert dat op de [adres] veel 'onderling' wordt 'verhandeld' en daarom heeft verweerder gekozen voor een grotere bandbreedte. Terecht wordt opgemerkt dat één referentie onjuist is weergegeven; verweerder heeft dit uitgelegd, dit had niet mogen gebeuren maar is niet zo ernstig dat hier een tuchtrechtelijke veroordeling uit zou moeten voortvloeien;
3. de objectiviteit en onafhankelijkheid van verweerders; eventuele conflicten en discussies tussen huurder en verhuurder zijn niet meegenomen bij de vaststelling van de huurwaarde en de persoonlijke omstandigheden van huurder waren niet bekend bij verweerders.

Verweerders zijn van mening dat een zorgvuldig en transparant rapport is opgesteld waaruit duidelijk wordt hoe tot de waardering is gekomen. Verweerder 1 heeft zich hierbij onafhankelijk en objectief opgesteld. Er was dan ook geen reden voor verweerder 2 om de plausibiliteitsverklaring niet af te geven.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 oktober 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders beiden op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stonden in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Het tuchtcollege overweegt dat alleen belanghebbenden een klacht kunnen indienen. Het begrip belanghebbende dient echter ruimer te worden opgevat dan alleen de opdrachtgever. Dat kan zijn iemand die belang heeft als verkoper, als huurder of bijvoorbeeld als (ex-) partner (als de opdracht wordt gegeven vanwege een boedelscheiding), maar ook – zoals in het onderhavige geval - als eigenaar / verhuurder van een object waarvoor in opdracht van huurder een taxatierapport is opgemaakt.

De klacht ziet op het handelen van verweerders, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders zijn geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend over door hen uitgevoerde werkzaamheden, waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klagers zijn 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 stelt voorop dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde, zoals deze ook stelt, slechts marginaal kan toetsen. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht, die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Anders dan klagers stellen is gebleken dat verweerder 1 niet is uitgegaan van feitelijke omzetcijfers maar van een genormaliseerde omzet.

Omtrent de referentiepanelen, die volgens klagers niet geschikt zijn om in het taxatierapport te worden opgenomen, overweegt het tuchtcollege als volgt. De keuze van de referentiepanelen, het duiden van de verschillen tussen de te vergelijken objecten en het inschatten van het effect van die verschillen op de marktwaarde behoren tot het wezen van de taxatie, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. In zijn taxatierapport dient de taxateur een analyse te maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse moet een relatie worden gelegd met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Dit heeft de taxateur naar het oordeel van het tuchtcollege voldoende gedaan. Nu door klagers niet is onderbouwd waarom verweerder van onjuiste referenties (met uitzondering van het ten onrechte genoemde vermeende pand van [naam]) is uitgegaan en evenmin is gebleken dat verweerder deze ten onrechte heeft toegepast, acht het tuchtcollege dit klachtonderdeel ongegrond.

De door klaagster gestelde onjuistheid met betrekking tot het hiervoor genoemde referentie-object gelegen in [adres] raakt naar het oordeel van het tuchtcollege niet de kern van het rapport.

Zoals het tuchtcollege ook meermalen heeft overwogen kan een enkele slordigheid niet gelijkgesteld worden met tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag. Het tuchtcollege toetst niet of een taxatierapport het beste rapport is dat – achteraf beoordeeld – mogelijk was geweest. Het gaat erom of verweerder zich bij het opstellen van het taxatierapport heeft gehouden aan de reglementen van NRVT. Het tuchtcollege acht ook dit klachtonderdeel ongegrond.

Tot slot is het tuchtcollege niet gebleken dat verweerders in een afhankelijkheidssituatie ten opzichte van Koninklijke Horeca Nederland verkeren. In de enkele omstandigheid dat verweerders vaker taxatie-opdrachten van Koninklijke Horeca Nederland aanvaarden ziet het tuchtcollege geen aanleiding om te oordelen dat sprake is van belangenverstrengeling of van een bedreiging voor haar onafhankelijk optreden, zeker nu verweerders hierbij ruim onder de 25% norm blijven. Klagers hebben deze stelling verder ook niet onderbouwd. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 27 mei 2022 door het Tuchtcollege NRVT.