

Dossiernummer: 211201

Datum: 18 mei 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A BV, gemachtigde A1,

wonende te [plaats];

klaagster,

tegen

B1 (taxateur 1)

B2 (taxateur 2), en

B3 (taxateur 3),

register taxateurs te [plaats],

gezamenlijk aan te duiden als verweerders.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 november 2021, met 15 bijlagen;
- het verweerschrift van 17 januari 2022, met 15 bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 8 april 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- namens klaagster, mevrouw C en mevrouw D;
- verweerders 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 een door verweerders 1 en 2, werkzaam bij E B.V., in opdracht de [bank] opgestelde taxatie van drie bedrijfspanden van klaagster in [plaats 1] (adres 1), [plaats 2] (adres 2) en [plaats 3] (Adres 3).

Klaagster heeft ernstige twijfels geuit tegen de taxatierapporten, omdat de waardering substantieel lager is dan een taxatie uit 2018, opgesteld door F. Vervolgens heeft klaagster de panden nogmaals laten taxateren door G.

De getaxeerde huurwaarden en marktwaarden van verweerders zijn substantieel lager dan die getaxeed door de andere taxateurs.

Klaagster heeft verweerders gevraagd om een toelichting, waarna er onenigheid rees tussen de werkgever van verweerders en klaagster over de betaling van de factuur.

1. Klaagster acht de taxatierapporten van verweerders onjuist en onzorgvuldig:

a. De waarderingen van marktwaarde en huurwaarde zijn fors lager dan getaxeed in 2018, terwijl er diverse investeringen zijn gedaan en sprake is van een stijgende vastgoedmarkt;

b. Er is niet uitgegaan van de oppervlakte van de percelen maar van het vloeroppervlak van de panden;

c. Bij de panden te [plaats 2] en [plaats 3] is geen rekening gehouden met de aanwezige parkeerterreinen;

d. Bij het pand te [plaats 2] is aangegeven dat het in eigen gebruik is, terwijl het pand verhuurd wordt aan [naam bedrijf], waarvan een huurovereenkomst beschikbaar is;

e. Er zijn bij het pand ten [plaats 2] referentiepanden genoemd met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m², die niet representatief zijn, omdat het perceel een oppervlakte heeft van meer dan 40.000 m²;

f. In de markthuuranalyse van het object te [plaats 2] is geen rekening gehouden met het buitenterrein van 32.000 m²;

g. In de getaxeerde waarde zijn de huurprijzen van omliggende percelen niet of niet juist meegenomen;

h. De zonnepanelen op de panden zijn niet in de waardering betrokken;

i. Bij het object in [plaats 2] zijn marktreferenties genoemd die niet vergelijkbaar zijn omdat deze 55 en 60 kilometer verderop gelegen zijn;

j. Er is onvoldoende navraag gedaan bij referenties.

Hierbij wijst klaagster op het grote belang bij de waardering vanwege de financiering door de [bank]

2. Klaagster vindt dat verweerders onbehoorlijk hebben gehandeld door de wijze waarop zij met klaagster zijn omgegaan na het uitbrengen van de taxatierapporten.

Verweerders hadden moeten reageren op de vragen van klaagster om opheldering, en hadden zich niet mogen eisen dat eerst de factuur werd betaald.

Ook hadden verweerders klaagster in de gelegenheid moeten stellen de klacht voor te leggen aan het Tuchtcollege NRVT nu klaagster voor de voldoening van de factuur een bankgarantie had aangeboden. Ten onrechte zijn incassokosten in rekening gebracht en is gedreigd met een faillissementsaanvraag.

Hierdoor zijn verweerders tekort geschoten in de behoorlijke uitvoering van de taxatie, waarbij de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, zorgvuldigheid en transparantie zijn geschonden, waardoor tuchtrechtelijk verwijtbaar is gehandeld.

3. Het verweer

In het gezamenlijke verweer wordt toegelicht dat de taxatie is verricht door verweerder 1 als eerste taxateur met verweerder 2 als tweede taxateur. Verweerder 3 heeft geen bemoeienis gehad met de taxatie, maar heeft de communicatie overgenomen toen bleek dat er een geschil was.

Verweerders stellen dat de onafhankelijkheid in geding is zolang de factuur niet betaald is. Daarnaast stellen verweerders dat de opdrachtgever wel genoeg heeft genomen met beantwoording van de vragen door verweerders.

Verweerders vragen zich daarom af of de klacht ontvankelijk dan wel gegrond kan zijn.

Na overleg van E met klagster en [bank], hebben verweerders besloten de vragen van de [bank] te beantwoorden. Nadat de vragen volgens de [bank] afdoende waren beantwoord, is het incassotraject opnieuw opgestart. De dagvaarding is aangehouden toen de klacht bij het tuchtcollege werd ingediend.

Verweerders stellen dat het taxatierapport is opgesteld na deugdelijk, zorgvuldig en professioneel onderzoek. Dat de uitkomsten niet aansluiten bij het beeld dat klagster van de markt heeft, doet daar volgens verweerders niet aan af. Dat er verschil is met een ander taxatierapport, maakt nog niet dat een taxatie onjuist is. Verweerders menen dat de taxatie op juiste wijze is uitgevoerd.

Het verschil in waardering wordt voor een groot deel verklaard door andere opvattingen over hoe de waarde van de extra grond wordt bepaald. De [bank] heeft aangegeven de berekening met referenties te kunnen volgen. Ook wijzen verweerders erop dat een overkapping van meer dan 1.000 m² op het perceel in [plaats 3] nog niet gebouwd was ten tijde van de taxatie door verweerders. Dit verklaart deels het verschil in waarde.

Er is sprake van verschillen in uitgangspunten tussen de verschillende taxateurs. Zo is sprake van andere metrages, is in het tegenrapport rekening gehouden met een subsidiestroom voor zonnepanelen en is de gecorrigeerde vervangingswaarde van droogkamers als positieve correctie opgenomen. Dit kan te maken hebben met verschillen in informatievoorziening richting de taxateurs. Ook dat kan leiden tot verschillen, die de taxateurs niet verweten kunnen worden. Dat geen rekening is gehouden met een huurcontract, geldt volgens verweerders voor alle taxaties.

Oprachtgever [bank] heeft, als enige opdrachtgever, het taxatierapport van verweerders geaccepteerd. Verweerders hebben de grootste zorgvuldigheid betracht, zijn het gesprek met klagster aangegaan en hebben alle vragen van de opdrachtgever beantwoord. Ook ten aanzien van het omgaan met de factuur menen verweerders dat alle zorgvuldigheid is betracht. Verweerders verzoeken het tuchtcollege de klacht niet-ontvankelijk dan wel ongegrond te verklaren en klagster te wijzen op de verplichting de factuur te voldoen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT per 1 januari 2020 (het RGB);
- het Reglement Definities NRVT per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2020;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT per 1 juli 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Klagster is als eigenaar van de getaxeerde objecten aan te merken als belanghebbende.

De registratie in het door NRVT gehouden register is alleen mogelijk voor natuurlijke personen, zodat de klachtonderdelen voor zover gericht tegen de werkgever van verweerders, niet in behandeling kunnen worden genomen. De klacht tegen de werkgever van verweerders is niet-ontvankelijk.

De taxatierapporten waarop de klacht betrekking heeft, zijn opgesteld en ondertekend door verweerder 1 en verweerder 2.

Nu een klacht is ingediend over een door hen uitgevoerde professionele taxatiedienst, waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerders 1 en 2 binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht. De klacht van klagster is in zoverre ontvankelijk.

Voorwaarde voor tuchtrechtelijke toetsing is dat de gedraging een relatie moet hebben met de uitoefening van de functie van register-taxateur. Verweerder 3 is niet betrokken geweest bij de opstelling van de taxatierapporten en draagt hiervoor geen tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid. Dat verweerder 3, nadat er discussie was ontstaan over de taxatierapporten, verweerders 1 en 2 heeft bijgestaan in de communicatie met klaagster, is daarom onvoldoende om de klacht tegen verweerder 3 in behandeling te kunnen nemen. De klacht voor zover gericht tegen verweerder 3, wordt niet-ontvankelijk geacht.

Het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht voor zover gericht tegen gedragingen van verweerders 1 en 2.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht hebben verweerders een nadere toelichting gegeven op de totstandkoming van de taxatierapporten. Hierbij hebben verweerders antwoord gegeven op de door klaagster onder meer in het klaagschrift geformuleerde vragen, hiervoor samengevat onder 1 a tot en met j.

Hieruit is gebleken dat verweerders gebruik hebben gemaakt van een berekeningsmethode waarbij uitgegaan is van verhuurbare gebouwen. Daarnaast is de grondwaarde berekend. Deze is in het taxatierapport opgenomen.

Het tuchtcollege overweegt dat het hier gaat om grote percelen, die maar voor een beperkt deel bebouwd zijn. De in het taxatierapport opgenomen omschrijving van het niet-bebouwde deel van het perceel, is summier. Uit deze omschrijving kan niet worden opgemaakt in welke staat het terrein is en hoe het terrein gebruikt kan worden. Bij klaagster wordt veel gebruik gemaakt van buitenopslag.

In hoeverre deze buitenopslag is meegenomen in de waardering, wordt uit het taxatierapport onvoldoende duidelijk.

Ten aanzien van de parkeerplekken hebben verweerders toegelicht dat deze niet apart in de exploitatie zijn opgenomen.

Het tuchtcollege kan deze uitleg volgen, maar dat doet er niet aan af dat de vermelding dat er geen parkeerplaatsen zijn, niet klopt met de werkelijke situatie. Het is dan ook begrijpelijk dat deze vermelding vragen heeft opgeroepen bij klaagster.

Verweerders hebben toegelicht dat zij de panden hebben gewaardeerd zonder rekening te houden met de huurovereenkomsten, omdat sprake was van intercompany verhuur.

Ook dat is naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende toegelicht in het taxatierapport.

De gebruikte referentiepanden zijn veel kleiner dan de getaxeerde objecten. Verweerders hebben aangevoerd dat zij gekozen hebben voor vergelijkbare bedrijfsruimtes in kwaliteit, metrage en specificaties.

Het tuchtcollege overweegt dat nu de metrage substantieel afweek van de te taxeren objecten, in het taxatierapport nader onderbouwd had moeten worden waarom verweerders vonden dat deze referentiepanden toch het meest passend waren voor deze taxatie. Bij de keuze van referentiepanden heeft een register taxateur de nodige vrijheid, maar door deze keuze niet nader te onderbouwen, is het rapport onvoldoende inzichtelijk. Ook ontbreekt hierbij een relatie met de bedrijfsvoering van klaagster, waarbij veel gebruik wordt gemaakt van open loodsen voor opslag. In hoeverre dat een rol heeft gespeeld bij de keuze van de referenties, blijkt niet uit de taxatierapporten.

Tijdens de hoorzitting heeft klaagster aangegeven dat er zeer forse investeringen zijn gedaan in zonnepanelen. Verweerders hebben verklaard dat deze investeringen bij hen niet bekend waren.

Nu het ging om minimaal enkele honderden zonnepanelen, waarmee aanzienlijke investeringen gemoeid waren, hadden deze niet mogen ontbreken in de omschrijving van de getaxeerde objecten. Ook had duidelijk moeten worden gemaakt op welke wijze deze in de waardering zijn meegenomen.

Dat de bank hier de opdrachtgever was, en deze niet vraagt om dit aspect apart op te nemen in de taxaties, doet daaraan niet af. Een register taxateur dient zorgvuldig onderzoek te doen naar het getaxeerde object, ongeacht de wens van de opdrachtgever.

In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat duurzaamheid een aspect is dat steeds belangrijker wordt, ook bij bedrijfsmatige taxaties, zodat dit niet buiten beschouwing had mogen blijven.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur en diens formele opdrachtgever weten hoe de taxateur tot een waardering gekomen is. De bedoeling is dat ook een derde – zoals klaagster in dit geval - – kan volgen hoe de taxateur tot zijn keuze is gekomen. Alleen dan kan aan een taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend.

Het tuchtcollege concludeert dat de kern is dat verweerders 1 en 2 in de taxatierapporten onvoldoende uitleg hebben gegeven over de door hen gemaakte keuzes, waardoor deze onvoldoende navolgbaar zijn.

Klaagster had als eigenaar, ook nu niet zij maar de bank opdrachtgever was, niet alleen groot belang bij de taxaties, maar had daarnaast ook grote behoefte aan een toelichting op de taxatierapporten. De wijze waarop hier door verweerders 1 en 2 mee om is gegaan, is onvoldoende zorgvuldig geweest.

Gelet hierop acht het tuchtcollege de klacht gegrond. Gezien de ernst en de aard van de gedragingen acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gericht tegen het bedrijf waar verweerders werkzaam zijn c.q. waren ten tijde van de taxaties, NIET-ONTVANKELIJK;

VERKLAART de klacht gericht tegen verweerder 3 NIET-ONTVANKELIJK;

VERKLAART de klacht gericht tegen verweerder 1 en verweerder 2 GEGROND;

LEGT aan verweerders 1 en 2 als maatregel een WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 18 mei 2022 door het tuchtcollege NRVT.