

Dossiernummer: 23547

Datum: 13 december 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

A.,

gevestigd te ,

klager

tegen

B.,

register taxateur,

gevestigd te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 4 juli 2023, met bijlagen;
- het verzoek om toelichting van 10 juli 2023;
- de reactie van klager van 19 juli 2023;
- de e-mailcorrespondentie met klager van 22 en 28 augustus 2023;
- het verweerschrift inzake de ontvankelijkheid van 6 september 2023, met bijlage;
- de e-mailcorrespondentie met klager van 10 t/m 14 september 2023;
- de aanvulling van verweerder van 16 oktober 2023;
- de aanvulling van klager van 17 oktober 2023, met bijlagen
- de pleitaantekeningen van verweerder van 3 november 2023.

Tijdens de hoorzitting van 3 november 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Kort voor de zitting heeft klager laten weten dat hij niet kon komen, omdat hij ziek was, maar dat hij er geen bezwaar tegen had dat de zitting door zou gaan, nu het tuchtcollege voldoende was geïnformeerd.

Naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris waren aanwezig:

- verweerder en C. (kantoorgenoot van verweerder).

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

2. De klacht

Klager stelt dat door verweerder, in opdracht van de gemeente D., op 16 juni 2023 een taxatierapport - door verweerder "adviesrapport" genoemd - is uitgebracht van het perceel gelegen aan de [adres]. De grond is eigendom van de gemeente D.. Klager is beoogd koper van die grond en als zodanig belanghebbende. Zoals in het rapport weergegeven, is de gemeente voornemens de grond te verkopen in het kader van de uitbreiding van het tankstation aan de [adres]. Klager is mede-eigenaar van dit tankstation. Klager is met de gemeente D. overeengekomen dat hij de grond kan kopen tegen de door verweerder getaxeerde waarde.

Verweerder had zijn opdrachtgever moeten vragen naar het doel van de taxatie en heeft, door dit na te laten, volgens klager bewust een foutief rapport opgesteld. Klager stelt dat sprake is van een gestuurde taxatie, waarbij door verweerder bewust is toegewerkt naar een bepaalde door opdrachtgever gewenste waarde, in plaats van de marktwaarde vast te stellen.

Het rapport is geen adviesrapport maar ziet op een professionele taxatiedienst (PTD). Het rapport voldoet echter niet aan de daaraan door NRVT gestelde vereisten. Klager heeft een drietal klachtonderdelen aangevoerd.

Er ontbreken essentiële gegevens in het rapport; er is sprake van fouten en onvolledigheden, zoals het ontbreken van de opdrachtovereenkomst, het doel van de taxatie, de overeengekomen vergoeding, de onderbouwing en foto's. Ook wordt in het rapport gesproken over roll-overs waar sprake is van wasstraten. Er worden fouten gemaakt in de berekening en er is geen vertaalslag gemaakt van de landelijke tendens naar de situatie in D..

In de kern gaat het om de volgende drie klachtonderdelen:

1. de huurwaarde kapitalisatiemethode is een comparatieve benadering en geen inkomstenbenadering;
2. verweerder stelt dat er geen zwakke punten zijn, maar past wel een aftrek van 20% toe;
3. de onderbouwing is niet toereikend; de transactie met X is van voor de totstandkoming van de grondnota van de gemeente D. en zou niet als uitgangspunt moeten worden genomen; meer recente verkopen bijvoorbeeld op de E. / F. worden niet meegenomen in de onderbouwing.

3. Het verweer

Verweerder stelt dat klager niet kan worden aangemerkt als belanghebbende, nu klager geen opdrachtgever is en daarnaast geen eigenaar van het vastgoed. Klager heeft ook geen betrokkenheid gehad bij de totstandkoming van het advies. Het enkele feit dat klager de wens heeft het perceel te kopen is niet voldoende om hem aan te merken als belanghebbende. Klager levert ook geen enkel bewijs dat sprake is van een overeenkomst met de gemeente, waaruit blijkt dat de grond aan klager zal worden verkocht.

Het had op de weg van klager gelegen met de gemeente D. in gesprek te gaan met het verzoek verweerder uit te nodigen voor een nadere toelichting. Nu klager dit heeft nagelaten en ook nog sprake is van een concept-rapport, is de klacht behalve niet-ontvankelijk, ook prematuur.

Voor zover klager stelt op te komen voor het algemeen belang wijst verweerder erop dat het tuchtcollege in eerdere uitspraken heeft geoordeeld dat dit recht is voorbehouden aan NRVT.

Voor zover door het tuchtcollege desondanks wordt besloten de klacht inhoudelijk te behandelen wordt door verweerder het volgende aangevoerd. Het betreft in deze kwestie een concept-rapport; de 'foutjes' waar klager op doelt zullen in een definitief rapport eruit zijn gehaald.

Verweerder voert aan dat geen sprake is van een taxatierapport (PTD) maar van Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden (SOW). Daarvoor gelden andere regels, één en ander zoals ook duidelijk opgenomen en weergegeven in het rapport.

Verweerder merkt op dat de huurwaarde kapitalisatiemethode (sub 1) wel degelijk een inkomstenbenadering is, maar dat deze in het rapport überhaupt niet is toegepast. Verweerder ziet derhalve niet wat de reden is dat klager hierover een klacht indient.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 voert verweerder aan dat dit geen zwak punt is van het object en dus niet thuishoort in de gevoeligheidsanalyse. Het betreft hier een verschil in de vergelijking tussen het perceel en een referentie-object. Overigens staat wel een tekstfout in het rapport die nog niet is hersteld. Uit de rekensom is gebleken dat 20% wel erg hoog was, dus het percentage zou in het definitieve rapport nog worden aangepast.

Verweerder stelt dat hij in zijn algemeenheid begrip heeft voor het standpunt van klager. Het is in het belang van klager dat de waarde zo laag mogelijk is, zodat de prijs die klager moet betalen ook zo laag mogelijk is. Dit moet dan wel ergens op zijn gebaseerd (sub 3). In het rapport is door verweerder duidelijk onderbouwd waarom de referentie van G. niet en die van H. wel is meegenomen, namelijk op grond van hun bestemming en functie. Ook de grondnota, geeft geen aanleiding tot wijziging.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldig vanaf 1 februari 2023;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van 21 juni 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur, in de Kamers Landelijk en Agrarisch en Bedrijfsmatig Vastgoed met de aantekening Grootzakelijk Vastgoed, in het door NRVT gehouden register.

Het begrip belanghebbende dient ruim te worden opgevat en wel eenieder met enig redelijk belang, dus niet alleen het zijn van opdrachtgever. Het kan ook iemand zijn die een belang heeft als verkoper, beoogd koper, als huurder of bijvoorbeeld als de (ex-) partner in het kader van een af te wikkelen en boedelscheiding of iemand met een ander financieel belang.

Klager is, naar het oordeel van het tuchtcollege, in deze kwestie belanghebbende, doordat het onderhavige rapport specifiek is opgesteld in het kader van onderhandelingen tussen de gemeente en klager over de verkoop van de grond. In dat verband is het ook door een ambtenaar van de gemeente aan klager toegestuurd, zodat klager in zijn klacht kan worden ontvangen.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft een klacht ingediend omdat verweerder een rapport heeft uitgebracht dat onzorgvuldig en onvolledig zou zijn, fouten zou bevatten en onvoldoende is onderbouwd. Verweerder heeft schriftelijk gemotiveerd verweer gevoerd tegen de ontvankelijkheid en zich ter zitting ook verweerd tegen de inhoudelijke bezwaren van klager.

Nu het rapport door een e-mailbericht, rechtstreeks afkomstig van de opdrachtgever van verweerder – een ambtenaar van de gemeente – is gedeeld met klager en daarmee in het economisch verkeer is gebracht, ligt het rapport - ook al zou dat nog niet definitief zijn – ter beoordeling voor aan het tuchtcollege. Het tuchtcollege merkt hierbij op dat de taxateur te allen tijde zich ervan bewust zal moeten blijven dat het risico bestaat – ook al is dat ten gevolge van omstandigheden die buiten zijn invloedssfeer liggen - dat een rapport toch in de openbaarheid wordt gebracht en hij daarop zal dienen te anticiperen.

Overigens is het tuchtcollege, met verweerder, van oordeel dat het in deze kwestie geen PTD maar een SOW betreft. Het rapport wordt aangeduid als een “advies-rapport”. In het rapport is conform de geldende NRVT regelgeving vermeld dat sprake is van een SOW, waarvoor niet de regels gelden als door klager in zijn inleidend klaagschrift gesteld en dat het rapport uitsluitend is bedoeld voor de opdrachtgever.

Op basis van het verweerschrift en de door verweerder ter zitting gegeven toelichting is het tuchtcollege niet gebleken dat verweerder heeft gehandeld in strijd met enig fundamenteel beginsel van NRVT. Het tuchtcollege acht mitsdien de klacht ongegrond.

6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 13 december 2023 door het tuchtcollege NRVT.