

Dossiernummer: 20170531
Datum: 28 november 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V.,
gevestigd te Z,
klaagster,

tegen:

G RT,
register taxateur,
werkzaam bij C,
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 mei 2017, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 juli 2017, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 20 oktober 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- D namens klaagster en advocaat mr. E;
- G en advocaat mr. F., en B, werkzaam bij C.

De advocaat van klaagster heeft tijdens de hoorzitting gebruik gemaakt van spreekantekeningen en heeft deze overhandigd aan het tuchtcollege en aan de advocaat van verweerder, waarmee de spreekantekeningen deel uitmaken van het klachtdossier.

De klacht is tegelijkertijd behandeld met de klacht van klaagster tegen B met dossiernummer 2017531-a.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de door verweerder op 22 augustus 2016 in opdracht van de Rabobank uitgevoerde taxatie van het bedrijfspand van klager in X.

Het taxatierapport bevat fouten en verklaart op geen enkele wijze de extreem lage taxatiewaarde, aldus klaagster. Zij stelt dat:

- Op pagina 1 van het taxatierapport een verkeerde eigenaar wordt genoemd.
- Het onroerend goed is getaxeerd op € 150.000,00 terwijl de WOZ-waarde per 1 januari 2015 € 526.000,00 bedroeg en de aankoopprijs in 2006 € 560.000,00 was.
- De referentieobjecten qua vloeroppervlak (veel) kleiner zijn, maar voor veel hogere prijzen zijn verkocht.
- De huur van het onroerend goed € 33.000,00 per jaar bedroeg en dat een gebruikelijke marktwaarde dan factor 12 tot 15 maal deze huur is. In plaats daarvan is slechts iets meer dan factor 4 toegepast.

Klaagster heeft aangevoerd dat de door verweerder in het taxatierapport gehanteerde uitgangspunten en keuzes op geen enkele wijze zijn toegelicht. Bij klaagster bestaat het vermoeden van belangenverstrengeling, ondeskundigheid en onzorgvuldigheid. Zij denkt dat verweerder het onroerend goed in opdracht van de Rabobank bewust te laag heeft gewaardeerd, met als doel de Rabobank als klant te houden.

Als gevolg van de veel te lage waardering moest klaagster overgaan tot de gedwongen verkoop van het onroerend goed. Dit is gebeurd op 14 februari 2017 tegen een prijs van € 335.000,00. Ook deze prijs duidt er naar opvatting van klaagster op dat de waardering door verweerder veel te laag was.

3. Het verweerschrift

Verweerder stelt allereerst dat klaagster dezelfde klacht heeft ingediend bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Hij wijst erop dat het gelijktijdig indienen van klachten bij meerdere organisaties niet alleen forumshopping mogelijk maakt, maar er ook toe kan leiden dat een taxateur voor dezelfde gedraging meerdere malen een maatregel kan worden opgelegd. Dit is gezien het ne bis in idembeginsel een ongelukkige situatie, aldus verweerder.

Verweerder erkent dat inderdaad een onjuiste eigenaar van het onroerend goed is vermeld in de samenvatting op pagina 1 van het rapport, maar deze fout is volgens hem niet tuchtrechtelijk verwijtbaar en heeft geen invloed gehad op de waardebepaling. Op pagina 6 van het rapport is wel de juiste naam vermeld.

Ten aanzien van de waardebepaling voert verweerder aan dat het tuchtcollege marginaal moet toetsen. Klachten over de subjectieve elementen van de taxatie kunnen in het kader van de marginale toetsing niet worden meegenomen, tenzij een beklagde evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd dan wel in redelijkheid niet tot zijn oordeel heeft kunnen komen.

Verweerder stelt dat hij in redelijkheid tot de taxatiewaarde heeft kunnen komen en dat hij daarbij de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mag worden verwacht. Hij heeft in zijn verweerschrift diverse onderdelen van het taxatierapport toegelicht. Hij voert onder meer aan dat bij het bepalen van de waarde een rol heeft gespeeld dat het object hoofdzakelijk geschikt is voor de opslag en is verdeeld over twee verdiepingen, met, anders dan bij de referentieobjecten, opslagruimte op de eerste verdieping. Opslagruimte op de eerste verdieping is over het algemeen minder waard dan opslagruimte op de begane grond, aldus verweerder. Van belang voor de waardebepaling was ook dat de lift in het object ten tijde van de taxatie niet werkte, waarvoor een correctiepost is opgenomen in de DCF-berekening. Verder was niet bij alle referentieobjecten sprake van (aflopende) erfpacht en waren er verschillen in de staat van onderhoud. De waarde van de referentieobjecten kon dus niet één op één overgenomen worden om de waarde van het onroerend goed van klaagster te bepalen, aldus verweerder.

Verweerder bestrijdt verder dat de marktwaarde wordt bepaald door een factor 12 tot 15 maal de bruto jaarhuur. Uitgegaan moet volgens verweerder worden van de netto-opbrengst, waarbij de te hanteren factor afhankelijk is van allerlei relevante omstandigheden. Factor 12 tot 15 is volgens verweerder sowieso te hoog. Ook de WOZ-waarde is volgens verweerder niet vergelijkbaar met de marktwaarde.

Verweerder betwist tot slot dat hij het onroerend goed bewust te laag heeft getaxeerd en dat hij zich bij het vaststellen van de waarde heeft laten leiden door de door klaagster gestelde, overigens door

verweerder ook betwijfelde, belangen van de Rabobank dan wel door een belang van verweerder om de Rabobank als klant te houden.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 20 oktober 2017 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 19 november 2015;
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van 19 november 2015.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klaagster is als eigenaar van de panden waarop de taxatie van 22 augustus 2016 betrekking heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Klaagster 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

Verweerder heeft erkend dat hij op pagina 1 een onjuiste rechtspersoon als eigenaar van het te waarderen object heeft vermeld. Deze fout is echter, zoals verweerder ook stelt, op zichzelf geen gedraging ten aanzien waarvan een maatregel moet worden opgelegd.

Het tuchtcollege stelt voorop dat zij de door verweerder uitgevoerde taxatie, zoals deze ook stelt, slechts marginaal kan toetsten. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur in redelijkheid tot een bepaalde taxatie heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Verweerder heeft deels in het verweerschrift en deels tijdens de zitting toegelicht hoe hij tot bepaalde in zijn rapport gehanteerde uitgangspunten en afwegingen is gekomen. Hierbij is het tuchtcollege niet gebleken dat de gehanteerde uitgangspunten dusdanig evident onjuist zijn geweest, dat dit klachtwaardig gedrag oplevert. Wel is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder een aantal opmerkelijke uitgangspunten en afwegingen niet pas in het verweerschrift of ter zitting had moeten toelichten, maar in het taxatierapport, zoals bijvoorbeeld:

- de exploitatiekosten van 52,3%, terwijl naar algemene maatstaven, zoals ook door verweerder ter zitting beaamd, 16 tot 18% gebruikelijk is;
- dat in de DCF-berekening een correctie is opgenomen voor de reparatie van de lift, hetgeen niet duidelijk is vermeld in het rapport;
- de courantheid, die in het rapport als redelijk wordt omschreven, terwijl verweerder ter zitting sprak van een bovengemiddeld incurant pand.

Voorts hadden de diverse incurante objecteigenschappen, zoals het tijdelijk recht van erfpacht, de ongunstige verhouding begane grond versus eerste verdieping, de feitelijke uitkomst van de waardering op een factor 4 keer de markthuurwaarde, de WOZ-waarde van € 526.000,00 en de aankoopprijs in 2006 van € 560.000,00, verweerder aanleiding moeten geven om een tweede waarderingmethode toe te passen. In artikel 15.4 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed wordt het gebruik van twee of meer waarderingmethoden, welke met elkaar worden vergeleken, niet voorgeschreven maar aanbevolen. In het onderhavige geval is het tuchtcollege echter van oordeel dat de hiervoor in deze alinea genoemde omstandigheden zodanig opmerkelijk zijn dat een zorgvuldige uitvoering van de professionele taxatiedienst zou hebben meegebracht dat verweerder niet met de toepassing van de DCF-methode als enige waarderingmethode kon volstaan.

Gelet op het bovenstaande is de waardering van het onroerend goed niet voldoende zorgvuldig onderbouwd en daarmee voldoet het niet aan het bepaalde in artikelen 10.19, 10.26 en 15 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed. Ook heeft verweerder in strijd gehandeld met artikel 2 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels, met name de beginselen professioneel gedrag en zorgvuldigheid en transparantie.

Van partijdigheid en schending van de integriteit bij het opstellen van de waardeverklaring, zoals door klagster gesteld, is het tuchtcollege niet gebleken.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gedeeltelijk gegrond. De ernst van de gedragingen maakt dat het tuchtcollege over zal gaan tot het opleggen van de maatregel waarschuwing.

Ten aanzien van het beroep van verweerder op het ne bis in idem-beginsel, omdat dezelfde klacht ook bij de NVM is ingediend, overweegt het tuchtcollege dat verweerder aangesloten is bij verschillende organisaties. De taxateur kan daarom afzonderlijk aangesproken worden op het overtreden van de regels van beide organisaties. Van schending van het ne bis in idem-beginsel is dan ook geen sprake.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND.

LEGT aan verweerder de maatregel WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 28 november 2017 door het Tuchtcollege NRVT.