

Dossiernummer: 20170622
Datum: 24 oktober 2017

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Stichting A,
hierna te noemen
klaagster,

tegen:

B RT,
register taxateur,
hierna te noemen
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht bij email van 22 juni 2017;
- de aanvulling op de klacht bij brief van 1 augustus 2017, met bijlagen;
- de reactie van verweerder van 15 augustus 2017, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 15 september 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster, vertegenwoordigd door de heer C, werkzaam bij D en de heer E, werkzaam bij klaagster,
en
- verweerder in persoon.

2. De feiten

Verweerder is als register taxateur ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT), in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, geregistreerd onder RT 905470076. De klacht heeft betrekking op de taxatie door verweerder van Kasteel F <adres> (hierna: het vastgoed).

Op 15 september 2016 heeft verweerder, in opdracht van kopers, de heer en mevrouw G, het vastgoed getaxeerd ten behoeve van de aankoopfinanciering. Verweerder heeft de marktwaarde van het vastgoed gewaardeerd op € 1.060.000. Mede op basis van deze taxatie heeft klaagster aan kopers een financiering verstrekt van € 225.000 waarvoor een recht van tweede hypotheek is gevestigd. Daarnaast was er een recht van eerste hypotheek gevestigd ten behoeve van de Rabobank voor een bedrag van € 550.000. Vervolgens is de onderneming die in het vastgoed een restaurant exploiteerde failliet gegaan en moest het vastgoed worden verkocht. Ten behoeve van de verkoopbeslissing is op 24 mei 2017 een taxatierapport opgesteld door de heer H, die het vastgoed heeft gewaardeerd op een marktwaarde van € 650.000. Het vastgoed is verkocht voor een bedrag van € 640.000, waaruit de door klaagster verstrekte lening maar deels kon worden terugbetaald. Het door de verkoop veroorzaakte verlies van klaagster bedraagt € 153.000.

3. Relevante regelgeving

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

4. De klacht

Namens klaagster is aangevoerd dat de door verweerder uitgevoerde taxatie onvoldoende vakbekwaam, onzorgvuldig en mogelijk niet objectief is uitgevoerd.

Klaagster stelt dat er twee taxaties zijn, uitgevoerd door verweerder en taxateur H, met gelijke uitgangspunten, maar op verschillende wijze uitgewerkt. Verweerder vermeldt in zijn rapport een, relatief hoge, huurprijs voor de totale oppervlakte van het vastgoed. De huurprijs per ruimte heeft hij niet gespecificeerd, zodat hij niet laat zien hoe hij tot de gemiddelde huurprijs komt. De door verweerder gebruikte referentietransacties betreffen verhuurde woningen, terwijl het vastgoed een horecafunctie heeft en ook als zodanig gebruikt is. De tweede taxateur, H, heeft de oppervlakten gespecificeerd en een huurprijs per ruimte aangegeven. Hierbij valt een grote spreiding in huurwaardes op per ruimte. In het tweede taxatierapport zijn uitsluitend referentieobjecten opgenomen met een horecafunctie.

Klaagster stelt dat het taxatierapport van verweerder onzorgvuldig is opgesteld en getuigt van onvoldoende vakbekwaamheid, omdat daarin de huurprijs niet gespecificeerd is per ruimte en uitgegaan is van niet relevante referentie-objecten.

Klaagster houdt de taxateur aansprakelijk voor de geleden schade.

5. Het verweer

Bekwaamheid Verweerder betwist de stelling dat hij onbekwaam zou zijn om de onderhavige taxatie te verrichten. Ter onderbouwing hiervan voert hij aan dat hij als taxateur ingeschreven is in het register van NRVT, in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, en zich in een positie bevindt waarin hij objectieve en onbevooroordeelde bedrijfsmatige taxaties kan verrichten. Verweerder voldoet aan de eisen ten aanzien van permanente educatie en bijscholing sinds zijn certificering in 2006. Hij geeft aan dat hij werkt als taxateur en adviseur en niet als (verkopend) makelaar, alsmede dat hij ruime ervaring heeft opgedaan met de taxatie van vrijwel alle typen gebouwen, waaronder incurante en bijzondere/afwijkende gebouwen.

Taxatieopdracht Verweerder heeft de opdracht op 8 september 2016 aangenomen en heeft op 15 september 2016 de taxatie verricht en het vastgoed van buiten en binnen beoordeeld. Hij heeft hierbij de marktwaarde als waarderingsgrondslag gehanteerd, waarbij hij is uitgegaan van het geschatte bedrag waarvoor een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie het vastgoedobject op waardepeildatum zouden hebben overgedragen. Het taxatierapport is opgemaakt ten behoeve van financiering door de Rabobank en is uitgebracht aan de opdrachtgever, waarbij verweerder alleen tegenover de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud heeft aanvaard. Ook is in het rapport opgenomen dat het tuchtrecht van brancheverzekering VastgoedPRO van toepassing is. Verweerder vraagt zich af in hoeverre het NRVT klagster ontvankelijk kan achten en of klagster niet op eigen risico het taxatierapport heeft gebruikt.

Waardevaststelling Verweerder geeft aan dat hij meerdere waarderingsmethoden heeft gebruikt, zoals wordt aanbevolen. Hij heeft gezocht naar de optimale aanwending en voor de horeca de NAR-methode gebruikt en de vergelijkende methode voor woningen. Deze hybride benadering heeft verweerder gekozen vanwege de specifieke eigenschappen van het bijzondere vastgoedobject en de beperkt beschikbare data. Zonering ligt bij het pand, dat ten tijde van de waardering geheel in gebruik was ten bate van de horecaonderneming, niet voor de hand. Verweerder verwijst hierbij naar het handboek Taxatieleer van G.G.M. ten Have.

Ten aanzien van de huurprijs geeft verweerder aan dat bij soortgelijke objecten veel hogere bedragen per vierkante meter mogelijk zijn. In het kader van de courantheid heeft verweerder de locatie beoordeeld, alsmede de mate van verkoopbaarheid, het vastgoedobject zelf en de alternatieve aanwendbaarheid. Omdat verweerder een woonfunctie als alternatieve aanwendbaarheid mogelijk achtte, heeft hij drie referentiepanden opgenomen met een woonfunctie.

Vergelijking in waardevaststelling Verweerder geeft geen oordeel over het rapport van zijn collega. Wel wijst hij erop dat de waardering van het pand terwijl het in gebruik was als horecabedrijf, verschilt van de waardering van het pand nadat de uitbater recent failliet was gegaan en het pand op korte termijn verkocht diende te worden. Dat zijn verschillende uitgangspunten waardoor beide waarderingsmethoden niet met elkaar te verenigen zijn.

Verkoopopbrengst Verweerder voert aan dat het pand met een flinke prijskorting is verkocht vanwege de faillissementssituatie. Het pand heeft daardoor volgens verweerder geen eerlijke prijs gekregen. Hij veronderstelt dat klagster hiermee onder druk van de Rabobank heeft ingestemd. Verweerder heeft er echter in een eerste reactie op 9 juni 2017 reeds op gewezen dat het onroerend goed op grotere schaal met meer publiciteit moest worden aangeboden. Er is volgens verweerder niet genoeg gedaan om tot een betere verkoopopbrengst te komen.

6. De hoorzitting

Tijdens de op 15 september 2017 gehouden hoorzitting zijn de verschillende onderdelen van de klacht uitgebreid met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen is toegezonden.

7. Beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport in september 2016, ingeschreven was als geregistreerd taxateur in het NRVT.

Het tuchtcollege overweegt verder dat de klacht gedragingen van verweerder betreffen, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Dat in het taxatierapport wordt aangegeven dat het tuchtrecht van brancheorganisatie VastgoedPRO van toepassing is, doet daaraan niet af.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen. Belanghebbende is degene die een belang heeft bij het handelen of nalaten van een taxateur tegen wie de klacht is gericht. Dat klaagster geen opdrachtgever was van het rapport, is niet relevant. Het taxatierapport is uitgebracht in opdracht van de kopers, ten behoeve van de financiering van het vastgoed die mede op grond van het onderhavige taxatierapport van verweerder door klaagster is verstrekt. Hierdoor kan klaagster aangemerkt worden als belanghebbende en is zij ontvankelijk in haar klacht.

Het tuchtcollege acht zich gezien het voorgaande bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

In de klacht en tijdens de behandeling ter zitting heeft klaagster aangevoerd dat verweerder de taxatie onzorgvuldig, niet vakbekwaam en mogelijk niet objectief heeft uitgevoerd. Ter onderbouwing daarvan heeft zij met name aangevoerd dat verweerder bij de waardering is uitgegaan van één huurprijs per vierkante meter voor alle ruimtes in het pand, terwijl per zone berekend had moeten worden wat een reële huurprijs was, alsmede dat verweerder is uitgegaan van onjuiste referentiepanden, namelijk van panden met een woonfunctie en geen panden heeft vermeld die in gebruik zijn als horecaonderneming.

Ten aanzien van de vakbekwaamheid stelt artikel 8 e.v. van de AGB dat de geregistreerde taxateur zijn vakbekwaamheid op het vereiste niveau dient te houden en hiervoor ten minste de permanente educatie dient te volgen. Over objectiviteit stelt artikel 16 e.v. van de AGB dat de geregistreerde taxateur zich bij zijn afwegingen niet ongepast laat beïnvloeden. Omtrent zorgvuldigheid en transparantie stelt artikel 19 e.v. van de AGB dat de geregistreerde taxateur de professionele taxatiedienst nauwgezet, grondig en tijdig uitvoert.

Het tuchtcollege overweegt dat klaagster geen feiten en omstandigheden heeft gesteld waaruit zou kunnen volgen dat verweerder niet de vakbekwaamheid had om een taxatie als de onderhavige te verrichten, noch feiten en omstandigheden waaruit zou kunnen volgen dat verweerder niet objectief tot de door hem vastgestelde marktwaarde zou zijn gekomen. De daarop betrekking hebbende klachtonderdelen treffen daarom geen doel.

Met betrekking tot het klachtonderdeel dat verweerder bij het taxeren van het onderhavige object in het taxatierapport onvoldoende blijkt heeft gegeven van zijn kennis en kunde en onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe hij tot zijn waardering is gekomen, overweegt het tuchtcollege als volgt. Uit het rapport blijkt een huurwaardebepaling van € 150 per vierkante meter, die in het rapport niet nader wordt onderbouwd. Ook stelt het tuchtcollege vast dat verweerder deze prijs per vierkante meter heeft gehanteerd ten aanzien van het gehele verhuurbare vloeroppervlak, zonder inzichtelijk te maken waarom hij deze keuze heeft gemaakt. Vervolgens heeft verweerder de aldus vastgestelde huurwaarde gekapitaliseerd. Verweerder heeft aangevoerd dat hij bij de taxatie mede rekening heeft gehouden met de mogelijkheid dat het pand niet alleen als horecabedrijf, maar ook als woonlocatie gebruikt zou kunnen worden. Deze gedachte van verweerder kan het tuchtcollege volgen, maar dat betekent nog niet dat de kapitalisatiemethode (als bedoeld in artikel 15.8 van het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed) zonder meer als taxatiebenadering voor een woonlocatie kan worden toegepast. Verweerder had inzichtelijk moeten maken waarom hij deze werkwijze in de onderhavige situatie heeft gehanteerd, bij gebreke waarvan het rapport niet voldoet aan artikel 15.5 van het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed. In dit artikel is bepaald dat het gebruik van een bepaalde waarderingmethode door de geregistreerde taxateur wordt gekozen aan de hand van de specifieke eigenschappen van het vastgoedobject en beschikbare data, alsmede dat de geregistreerde taxateur zijn overwegingen vastlegt in het taxatierapport. Aan dit voorschrift heeft verweerder niet voldaan.

Voorts heeft verweerder het gebruik van de referentiepanden onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Hij heeft drie woningen als referentiepand opgenomen, maar de analyse van deze panden, dus waarom zij vergelijkbaar zijn met c.q. verschillen van het getaxeerde vastgoed en wat dat betekent voor de waardering, is niet in het taxatierapport opgenomen.

Daardoor is er geen verband te leggen tussen de opgenomen referentiepanden en de door verweerder gehanteerde € 150 markthuur per vierkante meter. Hiermee heeft verweerder artikel 15.11 e.v. ten aanzien van het gebruik, de analyse en de verhouding van referentiepanden met het te taxeren object, onvoldoende nageleefd.

Het verwijt dat verweerder per zone tot een huurprijs had moeten komen, treft geen doel. Dit is op grond van de reglementen van NRVT geen vereiste. Wel vereist is dat verweerder op transparante wijze inzichtelijk maakt hoe hij tot zijn waardering is gekomen. Ten aanzien daarvan schiet het taxatierapport op de hiervoor besproken punten te kort, zodat het klachtonderdeel dat verweerder de taxatie onzorgvuldig heeft uitgevoerd slaagt.

Ten slotte overweegt het tuchtcollege nog dat verweerder op goede gronden heeft aangevoerd dat de omstandigheden van het rapport van verweerder en dat van de tweede taxateur dermate verschillen, dat beide rapporten niet zonder meer vergeleken kunnen worden. Verweerder is in zijn rapport uitgegaan van een marktwaarde, hetgeen volgens de door NRVT gehanteerde definitie (art 1 onder f van het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed) uitgaat van een bereidwillige koper en verkoper die na behoorlijke marketing en niet onder dwang handelen. Niet althans onvoldoende gebleken is dat van een dergelijke situatie sprake is geweest bij de verkoop waarbij klaagster het gestelde verlies heeft geleden.

Op grond van het voorgaande komt het tuchtcollege tot het oordeel dat het rapport van verweerder niet voldoet aan de daaraan te stellen maatstaven. Aangezien verweerder ter zitting heeft aangegeven dat bij hem sinds de invoering van de NRVT-reglementen sprake is geweest van een groeiproces en dat hij in verband daarmee zijn rapportages meermalen heeft aangepast, acht het tuchtcollege het opleggen van een waarschuwing als lichtste maatregel gepast.

8. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt aan verweerder als maatregel een WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 24 oktober 2017 door het tuchtcollege NRVT.