

Dossiernummer: 20180115
Datum: 25 juli 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V.,
gevestigd te [plaats],
vertegenwoordigd door C, statutair directeur,
klaagster,

tegen:

B RT,
register taxateur,
gevestigd te [plaats],
verweester.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 januari 2018 met bijlagen;
- het verweerschrift met bijlagen van 27 maart 2018;
- aanvullende stukken van klaagster van 29 maart 2018.

Tijdens de hoorzitting van 13 juni 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- C, directeur van A B.V., vergezeld door D;
- B RT, met gemachtigde mr. E en kantoorgenoten F en G.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweester op 13 april 2016 opgestelde taxatierapport van [adres].

C geeft aan dat hij in 2015 is begonnen in hotel A, dat klaagster heeft gehuurd van de gebroeders H. Klaagster heeft tegen hen een rechtszaak aangespannen wegens oplichting en bedrog, waarbij de rechter klaagster in het gelijk heeft gesteld. Vanwege valse omzetcijfers werd door klaagster een te hoge huur betaald.

De betaalde huur bedroeg € 120.000 per jaar, maar een herberekening door Horeca Nederland kwam uit op een huur tussen de € 50.000 en € 69.345 per jaar.

In het taxatierapport wordt gesteld dat het pand € 1.400.000 waard is en dat een omzet van € 700.000 minimaal is, terwijl uit de omzetcijfers van de vorige uitbaters blijkt dat de omzet nooit hoger is geweest dan € 370.000. De gebroeders H hebben in de procedure aangegeven dat zij de huur hebben laten taxeren door [kantoor] in de persoon van verweerster. Klaagster verwijt de taxateur dat er van onjuiste cijfers is uitgegaan.

Voorts wijst klagster erop dat er een verkort rapport is gebruikt, terwijl dat niet meer is toegestaan. Ook ontbreekt het doel van de taxatie. Daarnaast wordt uitgegaan van een geveltaxatie terwijl wel zitplaatsen zijn opgenomen in de berekening. Ook vraagt klagster zich af of de taxateur bevoegd is om een horecapand te taxeren.

3. Het verweer

Namens verweerster is aangevoerd dat er in april 2016 een verkort taxatierapport is uitgebracht met als doel de onderhandse verkoopwaarde vast te stellen. Dit rapport was bestemd voor intern gebruik door de opdrachtgever. De taxatie is dus niet uitgevoerd in opdracht van klagster. Het was verweerster niet bekend dat het rapport door de opdrachtgever gebruikt zou worden in een gerechtelijke procedure. Voorts wordt aangevoerd dat het uitbrengen van een verkort rapport nog was toegestaan in april 2016. Bij het opstellen van het rapport is geen gebruik gemaakt van omzetcijfers van de opdrachtgevers.

Ten aanzien van de vakbekwaamheid wordt aangevoerd dat het kantoor waar verweerster werkzaam is, het object enkele jaren eerder al had verkocht en zodoende bekend was met het pand. Bij het bepalen van de waarde is gebruik gemaakt van vergelijking met soortgelijke objecten uit het kantoorarchief, het kadaster en gegevens van NVM. Ook wordt aangevoerd dat de hierin geschatte bedragen bevestigd zijn door een andere taxateur. Het kantoor van verweerster staat nog steeds achter het rapport en verweerster stelt zich op het standpunt dat de klacht ongegrond dient te worden geacht.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 27 maart 2018 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- Het Reglement Wonen NRVT van 19 november 2015;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een object waarvan klagster huurder was, is zij aan te merken als belanghebbende en is zij ontvankelijk in de klacht. Nu voorts vaststaat dat C in deze is opgetreden namens A BV kan deze worden ontvangen in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerster 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.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De klacht betreft het taxatierapport dat door verweerster is uitgebracht als geregistreerd taxateur in opdracht van de heer H, van wie klaagster het pand huurde. Het rapport is tot stand gekomen na een gevelopname op 12 april 2016 en is opgemaakt op 13 april 2016.

Het taxatierapport is vervolgens door de raadsman van de opdrachtgever in de procedure gebracht die door de opdrachtgever tegen klaagster is aangespannen. In de Conclusie van antwoord in reconventie (productie 1.8) wordt uit het taxatierapport geciteerd en wordt verwezen naar de daarin opgenomen omzet van € 700.000 voor het restaurant en de huurprijs van € 120.000 voor de kamers.

Namens verweerster is betoogd dat het taxatierapport geen professionele taxatiedienst betrof maar een intern advies aan haar opdrachtgever. Het tuchtcollege stelt vast dat het rapport een taxatierapport wordt genoemd en nergens in het rapport is opgenomen of anderszins blijkt dat het hier een intern advies betreft. Daarmee is sprake van een professionele taxatiedienst. Nu het rapport voorts door de opdrachtgever in een gerechtelijke procedure is overgelegd, heeft het rapport externe werking gekregen.

Een taxateur dient, alvorens akkoord te gaan met een beknoptere rapportage, zich er altijd van te vergewissen dat een dergelijke beknoptere rapportage niet misleidend of ongepast is, afhankelijk van de aard van het object, het doel van de taxatie, de personen die waarschijnlijk besluiten zullen baseren op het rapport en anderszins van het rapport gebruik zullen maken of worden geraakt door dergelijke besluiten.

Het taxatierapport is opgesteld door verweerster, die in het kader van de taxatie het pand niet inpandig heeft geïnspecteerd. Dat een interne opname onmogelijk was, is niet gesteld of gebleken. Voorts is de geschatte huurprijs en omzet niet gebaseerd op concrete gegevens ten aanzien van dit specifieke object, maar op ervaringscijfers die het kantoor van verweerster zegt te hebben over de regio.

Het tuchtcollege heeft vastgesteld dat verweerster alleen ingeschreven is in de Kamer Wonen en in het verweer en tijdens de hoorzitting niet concreet heeft kunnen maken dat zij de benodigde ervaring en vakbekwaamheid bezat binnen de bedrijfstak horeca om een dergelijke specialistische taxatie te kunnen uitvoeren. Op vragen hoe de omzet is berekend en hoe de relatie tussen de omzet en de economische huurwaarde moet worden gezien, kon verweerster het tuchtcollege niet nader informeren. De verklaring die namens verweerster gegeven is, namelijk dat het kantoor en haar collega's goed bekend zijn met de markt en hier jaren ervaring in hebben opgedaan, ontslaat verweerster niet van haar verplichting zelf een deugdelijk onderbouwd rapport op te stellen. Het tuchtcollege is niet tot de overtuiging gekomen dat verweerster de expertise bezat om tot deze taxatie te kunnen komen. Het tuchtcollege heeft de indruk gekregen dat verweerster zich bij het opstellen van haar taxatie heeft laten leiden door de cijfers die door F in de mail van 23 november 2015 zonder onderbouwing waren opgenomen.

Het tuchtcollege concludeert verder dat het taxatierapport niet voldoet aan de redelijkerwijs hieraan te stellen eisen. Met een verkort rapport zoals hier aan de orde wordt niet voldaan aan de NRVT-reglementen. Naast het ontbreken van een inpandige inspectie ontbreekt een deugdelijke onderbouwing van de gehanteerde omzetcijfers, het doel is niet in het rapport vermeld, er zijn geen referentieobjecten in het rapport opgenomen, er is geen gebruik gemaakt van het modelrapport en het rapport is zeer summier. Hiermee heeft de taxateur zich onder meer niet gehouden aan de artikelen 8, 9 en 19 van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels en de artikelen 9, 10 en 11 het Reglement Wonen.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gegrond. Het tuchtcollege acht de tekortkomingen van verweerster in deze zaak zodanig ernstig dat niet kan worden volstaan met een zakelijke terechtwijzing in de vorm van een waarschuwing.

Een taxatierapport opleveren zonder deugdelijk onderzoek en naar waarschijnlijkheid voornamelijk gebaseerd op een eerdere waardering door een kantoorgenoot, terwijl niet is komen vast te staan dat die waardering wel voldeed aan de redelijkerwijs daar aan te stellen eisen en zonder dat gebleken is van expertise op het terrein van horeca objecten acht het tuchtcollege een grove schending van de beroepsregels. Nu van eerdere tekortkomingen niet is gebleken volstaat het tuchtcollege met het opleggen van de maatregel van berisping.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

LEGT aan verweerder de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gewezen op 25 juli 2018 door het tuchtcollege NRVT.