

Dossiernummer: 20190330
Datum: 15 augustus 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A B.V.,
Vertegenwoordigd door de heer A,
Gevestigd te [plaats],
klaagster,

tegen:

B RT,
Register-taxateur te [plaats],
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 29 maart 2019, met diverse producties, onder meer het taxatierapport van verweerder van 9 maart 2018;
- het verweerschrift van 30 april 2019.

Tijdens de hoorzitting van 9 juli 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

De heer A namens klaagster, met als gemachtigde mr. O.G. Tacoma MRE MRICS, advocaat te Eindhoven.

Verweerder, in persoon, met als gemachtigde mr. J. van Baaren, advocaat te Breda.

2. De klacht

In het kader van een juridische procedure waarbij klaagster partij is, dient een gerechtelijk deskundige onder meer de waarde van het vastgoed aan de [[adres] (hierna: het pand) te [plaats] vast te stellen. Deze deskundige heeft verweerder in de arm genomen en hem de opdracht gegeven om het pand te taxeren en de marktwaarde vast te stellen. Verweerder heeft op 9 maart 2018 een taxatierapport uitgebracht met als gehanteerde peildatum 31 december 2013. Klaagster kan zich niet vinden in de wijze van uitvoering, de onderbouwing en de getaxeerde waarde.

Ten aanzien van de toepasselijke regelgeving stelt klaagster dat verweerder in zijn rapport expliciet het Reglement van 19 november 2015 vermeldt, zodat de NRVT-regelgeving van dat moment van toepassing is. Dit is een ander uitgangspunt dan dat volgens de vaste jurisprudentie van het Tuchtcollege wordt gehanteerd, namelijk dat de regelgeving van toepassing is die geldt op het moment van het uitvoeren van de professionele taxatiedienst.

Klaagster stelt dat aan een taxatierapport hoge eisen mogen worden gesteld, vanwege de maatschappelijke functie daarvan. Dit geldt des te meer als het gaat om een taxatierapport dat wordt opgesteld in opdracht van een door de rechtbank aangewezen deskundige. Het rapport van verweerder voldoet hieraan volgens klaagster niet.

Klachtonderdeel 1. Inconsistentie in toegepaste waarderingsdata

Uit het rapport wordt niet duidelijk of als waardepeildatum 31 december 2013 of de marktwaarde per taxatiedatum 9 maart 2018 wordt gehanteerd.

Klachtonderdeel 2. Schending artt 15.4 t/m 15.10, inconsistentie waarderingsmethode

Volgens klaagster heeft verweerder een innerlijk tegenstrijdige opdracht gekregen, doordat er verzocht is om een waardering van het pand met een marktwaarde, met als bijzondere voorwaarde dat er sprake is van een fictieve 'sale & leaseback' situatie. Hierdoor is onduidelijk of uitgegaan is van de markthuurlast of de voor de huurder betaalbare huur.

Voorts motiveert verweerder volgens klaagster de gehanteerde waarderingsmethoden onvoldoende.

Verweerder maakt ten onrechte in het rapport geen melding van de verhouding tussen de kwaliteit van de huurder en de gevonden marktwaarde.

Beide methoden worden volgens klaagster niet consistent toegepast, en de correctie voor leegstand is onvoldoende onderbouwd, waardoor de waarde te laag is vastgesteld.

Verweerder heeft de exploitatielasten onjuist doorgerekend door uit te gaan van een bijzonder hoog percentage.

Ten aanzien van de post achterstallig onderhoud, stelt verweerder dat deze – uitgaande van waardepeildatum 31 december 2013 – dient te passen bij een pand van vijf jaar oud. Daarbij wordt ten onrechte van een te hoog bedrag uitgegaan. Tevens wordt achterstallig onderhoud uit 2018 meegenomen, dat niet juist is gezien de peildatum. Ook dit zou moeten leiden tot verhoging van de waardering.

Klachtonderdeel 3. Schending artt 15.10 t/m 15.15, input/outputparameters en referenties

Verweerder heeft volgens klaagster de referenties willekeurig gekozen en deze onvoldoende toegelicht.

Verweerder werkt met lineaire gemiddelden, maar had volgens klaagster de gemiddelde huurprijs per m² moeten hanteren, waardoor de methode onbetrouwbaar wordt.

Ook heeft verweerder onvoldoende onderzoek gedaan naar de referentieobjecten, waardoor deze niet zijn gecorrigeerd voor incentives.

Beleggingstransacties zijn onjuist verwerkt, door geen rekening te houden met de verhuurde staat. Verweerder geeft wel aan dat gegevens hierover lastig te vinden zijn, maar licht ten onrechte niet toe waar hij zijn referentiekader dan op baseert.

Het bruto-aanvangsrendement is gebrekkig onderbouwd en de yield ligt boven de bandbreedte.

Volgens klaagster is vanwege dit klachtonderdeel sprake van een schattingonzekerheid, die uitgaande van alle klachtonderdelen door klaagster gesteld wordt op ongeveer € 370.000.

Klaagster concludeert dat het Tuchtcollege de klachten gegrond dient te achten en daarmee vast te stellen dat verweerder niet heeft gehandeld als van een zorgvuldig handelend taxateur mag worden verwacht; verweerder een passende sanctie op te leggen en te veroordelen in de proceskosten.

3. Het verweer

Verweerder gaat eerst in op de zorgvuldigheid ten aanzien van de procedure. Hij heeft de opdracht ontvangen van de heer C, gerechtelijk deskundige. Hij heeft een opdrachtbrief opgesteld die door de heer C ondertekend is. Vervolgens is het pand opgenomen in het bijzijn van de advocaten van beide partijen; voor klaagster was dat mr. D. Tijdens deze opname is door partijen erkend dat sprake was van bouwkundige gebreken, waaronder lekkende wanden en oneffenheden in de vloer. Partijen verklaarden tegenover verweerder dat deze bouwfouten in 2013 al aanwezig waren. In overleg is besloten een bouwkundig adviesbureau in te schakelen om een rapport op te stellen, dat bij het taxatierapport gevoegd is.

Daarna is het conceptrapport opgesteld en aan partijen toegezonden. Opmerkingen van de advocaat van klagster, mr. Klaver, hebben geleid tot een memo of zijn verwerkt in het rapport. Het definitieve rapport is daarop uitgebracht.

De rechtbank heeft de uitkomst daarvan verwerkt in haar uitspraak en de waarde van het bedrijf vastgesteld in het licht van een sale & leasebackconstructie.

Enige tijd later is verweerder door de gemachtigde van klagster, mr. Tacoma, aansprakelijk gesteld.

Vervolgens wijst verweerder op de uitgangspunten van de taxatie, waarbij verweerder zich heeft gebaseerd op een schrijven van rechtbankdeskundige C en de door hem verstrekte taxatieopdracht. Hierbij is eerder bepaald dat een sale & leasebackconstructie ultimo 2013 mogelijk was.

In reactie op klachtonderdeel 1. stelt verweerder dat sprake is van een interpretatieverschil. De waardepeildatum 31 december 2013 is correct. De waarde is tegen die datum bepaald.

Omtrent klachtonderdeel 2. geeft verweerder aan dat hij zich gebaseerd heeft op de breed geaccepteerde taxatiemodule TMI/fluX, die is gestoeld op de BAR/NAR-methode. Deze methode wordt echter beïnvloed door de sale & leaseback. Zo wordt een waardering bij de BAR/NAR-methode gecorrigeerd voor een bestaand contract, maar niet als er sprake is van sale & leaseback.

Verweerder heeft daarnaast de comparatieve methode gehanteerd als tweede methode. Klagster geeft ook niet aan welke andere tweede methode beter zou zijn geweest.

Omtrent de relatie tussen de huurder en de markthuur, geeft verweerder aan dat sprake is van een marktconforme huur, ter voorkoming van een te hoge huurprijs bij intercompanyverhuur.

Verweerder licht toe dat uitgegaan is van een eeuwigdurende beschouwingsperiode (van 65 jaar) zodat niet is uitgegaan van eenmalige mutatie voor wat betreft leegstand.

Verweerder stelt dat hij de exploitatiekosten heeft bepaald aan de hand van breed geaccepteerde VEX-gegevens, in dit geval van Koeters 2012.

De omvang van het achterstallig onderhoud is bij de inspectie in 2017 door partijen toegelicht. Met name de vochtproblemen waren er ook al in 2013. Verweerder stelt dat hij voor het herstel terecht een correctiepost heeft opgenomen.

In reactie op de opmerkingen van [taxatieadvieskantoor] voert verweerder aan dat daarbij alleen op details wordt ingegaan en geen ruimte is voor het marktbeeld.

Ten aanzien van de beleggingswaarde licht verweerder toe dat eind 2013 het dieptepunt was in de beleggingsmarkt.

Verweerder meent dat hij als taxateur voldoende zorgvuldig heeft gehandeld. Er is weliswaar sprake van enkele verschrijvingen in het rapport, maar dat heeft geen invloed gehad op de waardering. Het bijzondere uitgangspunt, de sale & leasebackconstructie, is in het rapport opgenomen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 9 juli 2019 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 1 oktober 2018;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) vastgesteld op 15 juni 2017;
- Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed vastgesteld op 15 juni 2017.

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 register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van het taxeren van vastgoed. Deze werkzaamheden vallen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT bepaalt dat een belanghebbende een klacht kan indienen over een professionele taxatiedienst. Nu klaagster via aandelen (mede-)eigenaar is van het getaxeerde object, is zij aan te merken als belanghebbende.

Klaagster is daarom ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Over de toepasselijk regelgeving overweegt het Tuchtcollege dat nu het taxatierapport is opgesteld begin 2018 en de opdrachtverstrekking plaatsvond eind 2017, de Reglementen toegepast dienen te worden die op dat moment golden. Dat betreft derhalve het stelsel van regels van NRVT vastgesteld op 15 juni 2017, die van toepassing waren tussen 1 juli 2017 en 1 juli 2018.

Dat in het taxatierapport verwezen wordt naar verouderde regelgeving d.d. 19 november 2015, maakt dat niet anders. Dit zou wellicht anders kunnen zijn als partijen expliciet gekozen hebben voor voorgaande regelgeving, maar dat is hier niet gesteld of gebleken. Het Tuchtcollege houdt het dan ook voor een verschrijving.

Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel, stelt het Tuchtcollege vast dat verweerder erkent dat de omschrijving had moeten zijn: inzicht in de marktwaarde op de peildatum 31 december 2013.

Dit klachtonderdeel is gegrond.

Het klachtonderdeel ten aanzien van de opdrachtformulering, acht het Tuchtcollege ongegrond. Die formulering is afkomstig van de opdrachtgever en heeft niet een zodanige inhoud dat verweerder daar niet op kon handelen.

Ten aanzien van het derde klachtonderdeel, de gekozen methode, stelt het Tuchtcollege vast dat verweerder gekozen heeft voor de BAR/NAR-methode, aangevuld met de comparatieve methode. Deze keuzes acht het Tuchtcollege, bij het aan de orde zijnde object, op zich niet onjuist. Echter, de keuze voor een methode dient in het taxatierapport te worden gemotiveerd. In het taxatierapport is op pagina 13 een motivering opgenomen, waaruit het Tuchtcollege niet duidelijk wordt waarom deze methoden de beste keuzes zouden zijn voor dit object.

Verweerder heeft bij het opstellen van zijn rapportage gebruik gemaakt van het model TMI/fluX. Binnen dit model is het echter nog steeds de taxateur die een aantal keuzes dient te maken. Zo heeft verweerder in onderhavige situatie gekozen om een leegstandjaar op te nemen in jaar 11. Dit wordt vervolgens bij een periode van 65 jaar 5,9 maal meegenomen in het model. De keuze om dit op te nemen in jaar 11, en niet bijvoorbeeld later, waardoor deze factor zou leiden tot een hogere waarde, licht verweerder niet toe. De toegepaste correcties van de berekeningen ten aanzien van aanvangs- en mutatieleegstand en het contant maken hiervan, zijn door verweerder niet inzichtelijk gemaakt.

Verweerder heeft voorts de bouwkundige keuring uit 2018 meegenomen, terwijl de opstellers hiervan niet op de peildatum in het pand aanwezig zijn geweest. Ook tijdens de zitting is gebleken dat partijen het in het geheel niet eens zijn over de toestand waarin het pand verkeerde eind 2013.

Ook over de gehanteerde huurwaarden van het pand, loopt de mening van partijen uiteen.

Ten aanzien van de referentiepanden heeft verweerder erkend dat hij enkele transacties heeft gekwalificeerd als beleggingspand, terwijl deze opgenomen hadden moeten worden als bedrijfspand.

Hiermee is het gebruik van de referenties door verweerder niet voldoende zorgvuldig toegepast en inzichtelijk gemaakt. Het Tuchtcollege is van oordeel dat verweerder te veel is uitgegaan van algemeenheden en onvoldoende is ingegaan op de specifieke bijzonderheden van het object.

De toelichting op de keuze en het gebruik van de referentiepanden, had verweerder naar het oordeel van het Tuchtcollege beter moeten toelichten.

Het derde klachtonderdeel is gegrond.

Ter zitting heeft klagster nog een vierde klacht geformuleerd. Een klacht kan niet voor het eerst op de zitting worden aangevoerd. Klagster moet daarin niet ontvankelijk worden verklaard.

Samenvattend is het Tuchtcollege van oordeel dat verweerder het gebruik van de door hem gekozen methoden beter had dienen te motiveren en het onderzoek naar het onderhoud, de huurwaarden alsmede het rendement zorgvuldiger had dienen uit te voeren. Verweerder heeft hierdoor niet tot uitdrukking gebracht dat de getaxeerde waarde juist was. Hiermee heeft verweerder gehandeld in strijd met het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals neergelegd in de artikelen 19 e.v. van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat de klacht gegrond is.

Ten aanzien van de op te leggen maatregel, overweegt het Tuchtcollege dat het hier gaat om een gevoelige materie. Partijen zijn daarover al jarenlang met elkaar in een juridische strijd verwikkeld die persoonlijke en maatschappelijke gevolgen heeft. Verweerder heeft deze gevolgen onvoldoende onderkend. Om die reden acht het Tuchtcollege als maatregel een BERISPING op zijn plaats.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel van BERISPING op.

Deze uitspraak is gewezen op 15 augustus 2019 door het Tuchtcollege NRVT.