

Dossiernummer: 20180917 HB

Datum: 2 oktober 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 RT en

A2 RT,

Register taxateurs te [plaats],

taxateurs,

tegen:

De besloten vennootschap

B B.V.,

Gevestigd te [plaats],

klaagster.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 september 2018, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 oktober 2018, met bijlagen;
- de door klaagster op 23 januari 2019 ingediende nadere stukken;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 30 januari 2019;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 22 maart 2019;
- het verzoek tot aanpassing van het verslag van 29 maart 2019;
- het voorlopig hoger beroepschrift van 2 mei 2019;
- het gewijzigde verslag van de hoorzitting in eerste aanleg;

- de brief van de taxateurs van 29 mei 2019, met de aanvullende gronden in hoger beroep;
- het verweerschrift in hoger beroep van 17 juni 2019;
- de reactie van taxateurs op het verweerschrift van 9 augustus 2019.

Tijdens de hoorzitting van 21 augustus 2019 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de beide taxateurs in persoon;
- de heren C en D namens klagster.

2. De procedure in eerste aanleg

Klagster had een klacht ingediend tegen taxateurs naar aanleiding van het door hen op 29 november 2017 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot [adres], in verband met de beëindiging van een erfpachtovereenkomst.

De klacht bestond uit 11 onderdelen. Op een groot aantal onderdelen is de klacht gegrond verklaard en aan de taxateurs is de maatregel van waarschuwing opgelegd.

3. Het hoger beroep

De taxateurs hebben tijdens de hoorzitting in hoger beroep verklaard dat hun concrete grieven tegen de uitspraak in eerste aanleg gericht zijn tegen de beslissing van het Tuchtcollege over klachtonderdeel 1 en wel met name tegen de overweging: *“Hierbij overweegt het Tuchtcollege dat zij het onbegrijpelijk acht dat verweerders hebben volstaan met het opnemen van de panden op 15 juli 2014. Waarom deze inspectie ruim 3 jaar vóór de waardepeildatum is gelegen, wordt in het taxatierapport niet nader toegelicht. Dit klemmt te meer nu uit het dossier blijkt dat er in december 2014 sprake is geweest van een brand, waarbij enkele gebouwen verloren zijn gegaan. De stelling van verweerders dat zij later nog op het terrein zijn geweest, blijkt niet uit het taxatierapport en wordt door klagster ontkend.”*

De taxateurs stellen dat de brand in december 2014 loodsen betrof die aan de overkant van de weg van het getaxeerde object lagen. Deze loodsen maakten geen onderdeel uit van het getaxeerde object.

Verder hebben de taxateurs er bezwaar tegen dat hen wordt verweten dat zij hun rol niet goed hebben ingevuld, met name voor wat betreft de relatie met de gemeente [plaats].

Klagster heeft ook grieven tegen de uitspraak in eerste aanleg. Deze zijn gericht tegen de overwegingen over klachtonderdelen 4, 8 en 11.

Ten aanzien van klachtonderdeel 4 heeft het Tuchtcollege in eerste aanleg overwogen dat klagster onvoldoende gemotiveerd heeft bestreden de stelling van taxateurs dat het WOZ-rapport niet aan hen is verstrekt. Klagster heeft in hoger beroep aangevoerd dat de taxateurs wel degelijk op de hoogte waren van de WOZ-waarde.

Klachtonderdeel 8 heeft betrekking op de stelling van klagster dat er onjuiste BVO's zijn gehanteerd. Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen dat deze stelling van klagster juist is, maar heeft deze fout van de taxateurs niet van zodanige ernst geacht dat deze leidt tot het slagen van klachtonderdeel 8. Klagster is het hier niet mee eens. Het gaat om een waarde van € 77.000,00, voor klagster een fors bedrag. Zij vindt het onzorgvuldig om het gebruiksoppervlak van een kantoor op 45m² vast te stellen, terwijl het twee keer zo groot is. Gelet daarop moet dit klachtonderdeel wel gegrond worden verklaard.

Bij klachtonderdeel 11 heeft klagster aangevoerd dat de taxateurs niet hebben gereageerd op de kanttekeningen bij het taxatierapport, wat klagster in strijd vindt met de minimumeisen van professioneel gedrag. Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft hierover naar opvatting van klagster ten onrechte overwogen dat zij de opstelling van de taxateurs kan billijken, omdat het reageren op de opmerkingen van klagster of het geven van een toelichting op het taxatierapport in het onderhavige geval, waarin zich klagster als belanghebbende en de gemeente als opdrachtgeefster in een onderhandelingstraject bevonden, tot een gecompliceerde situatie zou kunnen leiden. Naar opvatting van klagster hebben de taxateurs de oren te veel laten hangen naar de gemeente [plaats], waarmee zij zich niet hebben gehouden aan de beginselen van onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Ten slotte heeft klagster in hoger beroep aangevoerd dat de taxateurs niet vakbekwaam zijn op het gebied van taxaties als de onderhavige. Erfpachtovereenkomsten met verrekenbedingen zijn niet veel voorkomend en vaak ook ingewikkeld. Er zijn richtlijnen voor taxaties op dit gebied. Klagster ziet in het rapport niet terug dat de taxateurs die richtlijnen hebben gevolgd. Volgens klagster hadden de taxateurs een deskundige op dit gebied moeten raadplegen, wat ook volgens de regels van NRVT een verplichting is.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 21 augustus 2019 gehouden hoorzitting is het hoger beroep 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;
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 1 juli 2017 (AGB);
- het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT van 1 juli 2017.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid van het hoger beroep

Het hoger beroep is ingesteld binnen zes weken na de toezending van de uitspraak, zodat de taxateurs in het hoger beroep ontvankelijk zijn. Op grond van artikel 19 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak behandelt het Tuchtcollege in hoger beroep de zaak in tweede aanleg in volle omvang en is het bevoegd een uitspraak vast te stellen die voor de verzoeker in beroep in vergelijking met de bestreden uitspraak in eerste aanleg nadelig is. Gelet daarop zullen ook de grieven van klagster tegen de uitspraak in eerste aanleg behandeld worden.

Het Tuchtcollege in hoger beroep is van oordeel dat, anders dan de taxateurs stellen, de taxateurs in de procedure in eerste aanleg niet in hun belangen zijn geschaad met het indienen van nadere stukken door klagster op 23 januari 2018 en het overleggen van een pleitnota door klagster tijdens de hoorzitting. De taxateurs hebben voldoende gelegenheid gehad om tijdens de hoorzitting in te gaan op de op 23 januari 2018 ingediende stukken, althans hebben zij geen bezwaar gemaakt tegen het indienen van deze stukken. Het overleggen van een pleitnota behoort tot de normale gang van zaken tijdens een procedure.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klachtonderdeel 1:

Klagster heeft tijdens de hoorzitting in hoger beroep verklaard dat haar klacht tegen het taxatierapport geen betrekking had op het buiten beschouwing laten van de brand in het taxatierapport. De afgebrande loodsen maakten inderdaad geen deel uit van het te taxeren object, aldus klagster.

Het Tuchtcollege overweegt dat, ook als de brand buiten beschouwing wordt gelaten, het op de weg van de taxateurs had gelegen om het object opnieuw te inspecteren en zij het rapport uit 2017 niet hadden mogen baseren op de inspectie van 15 juli 2014. Niet volstaan kon worden met, zoals de taxateurs het zelf formuleren “tussentijds (pauze) even langs B lopen en kijken wat er gebeurde”. Er had een formele nieuwe inspectie moeten plaatsvinden.

Hoewel het Tuchtcollege in eerste aanleg ten onrechte de afgebrande loodsen bij haar overweging heeft betrokken, kan het bezwaar van de taxateurs niet leiden tot het alsnog ongegrond verklaren van de klacht.

Klachtonderdeel 4:

Volgens klaagster was de WOZ-waarde bij de taxateurs bekend, maar hebben zij deze ongefundeerd genegeerd bij de bepaling van de waarde van het getaxeerde object. Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft hierover overwogen dat klaagster onvoldoende gemotiveerd heeft betwist de stelling van de taxateurs dat het WOZ-rapport van de gemeente niet aan hen was verstrekt, waardoor zij het niet bij de waardebepaling konden betrekken.

Daargelaten of de taxateurs ten tijde van het opstellen van het taxatierapport wel of niet beschikten over gegevens met betrekking tot de WOZ-waarde, hebben de taxateurs in hoger beroep uitgelegd dat de door de gemeente bepaalde WOZ-waarde geen invloed heeft op de waardebepaling en er dus geen aanleiding is het rapport aan te passen. De WOZ-waarde zoals door de gemeente bepaald is namelijk een gecorrigeerde vervangingswaarde, die niet te vergelijken is met de markthuurkapitalisatie, waarop de taxatie is gebaseerd. Gelet hierop is het Tuchtcollege in hoger beroep van oordeel dat de WOZ-waarde waar klaagster op doelt, terecht niet bij de taxatie is betrokken.

Klachtonderdeel 8:

Vast staat dat de taxateurs het oppervlak van de kantoorruimte op 45 m² hebben vastgesteld, terwijl dit 90 m² moest zijn. Gelet echter op het totale oppervlak (ongeveer 6000 m²) en de vastgestelde marktwaarde van het object (€ 1.715.000,00) is het Tuchtcollege in hoger beroep, evenals het Tuchtcollege in eerste aanleg, van oordeel dat deze omissie (met een waarde van € 70.000,00, dus ongeveer 4% van het totaal) niet dusdanig groot is dat sprake is van klachtwaardig gedrag.

Klachtonderdeel 11:

Deze klacht hield in dat de taxateurs niet gereageerd hebben op de kanttekeningen die klaagster bij het rapport had geplaatst. Klaagster is het er niet mee eens dat de klacht op dit punt ongegrond is verklaard. Zij vindt dat de taxateurs een eigen verantwoordelijkheid hebben om gebleken fouten in het rapport te herstellen en hierover met zowel de opdrachtgever als de andere belanghebbenden op transparante wijze te communiceren.

Het Tuchtcollege in hoger beroep is op dit onderdeel, anders dan de uitspraak in eerste aanleg, van oordeel dat de klacht wel doel treft. Uit de gang van zaken zoals deze uit de overgelegde stukken naar voren komt, blijkt dat de taxateurs onvoldoende objectief en onafhankelijk hebben gehandeld. Zij hebben ter zake van het herstellen van fouten te weinig zelf verantwoordelijkheid genomen en hierover te veel aan haar opdrachtgever overgelaten. Zij hadden zich niet zonder meer, daar waar het door klaagster terecht genoemde onjuistheden in het rapport betreft, moeten conformeren aan het verzoek van de gemeente om de communicatie aangaande de taxatie via haar te laten lopen.

Ten slotte heeft klaagster in hoger beroep aan de orde gesteld dat de taxateurs onvoldoende vakbekwaam waren om over een vastgoedobject met erfpacht en verrekenbedingen een taxatierapport uit te brengen. Hiervan is het Tuchtcollege in hoger beroep echter onvoldoende gebleken. Het zou beter geweest zijn als de taxateurs naast de door hen gehanteerde rekenmethode een tweede methode hadden toegepast en de uitkomsten van deze twee methodes in het rapport inzichtelijk hadden gemaakt, of om een externe deskundige in te schakelen. Echter, door dit niet te doen hebben de taxateurs zich niet schuldig gemaakt aan klachtwaardig gedrag. Er is voor het Tuchtcollege in hoger beroep onvoldoende aanleiding om tot het oordeel te komen dat de taxateurs niet voldoen aan de eisen van vakbekwaamheid.

Gelet op het bovenstaande treffen de grieven tegen de uitspraak in eerste aanleg deels doel en deels niet. Voor zover de grieven gegrond zijn, is er echter voor het Tuchtcollege in hoger beroep geen aanleiding om de in eerste aanleg aan de taxateurs opgelegde maatregel aan te passen.

De taxateurs hebben nog gevraagd de klacht gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, aangezien niet alle door klaagster in eerste aanleg naar voren gebrachte klachtonderdelen doel hebben getroffen. Hiertoe is echter, in verband met het ontbreken van voldoende belang daarbij aan de kant van de taxateurs, geen aanleiding, ook omdat er geen misverstand bestaat welke klachtonderdelen gegrond en welke ongegrond zijn, gelet op hetgeen het Tuchtcollege in eerste aanleg bij de diverse klachtonderdelen heeft overwogen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de bestreden uitspraak.

Deze uitspraak is gewezen op 2 oktober 2019 door het Tuchtcollege NRVT.