

Dossiernummer: 20190815
Datum: 23 december 2019

UITSPRAAK
Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,
wonende te [plaats],
klager,

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 15 augustus 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 september 2019, met bijlagen.

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

- klager, in persoon, vergezeld door de heer C;
- verweerder, in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het taxatierapport van verweerder van 20 september 2018 van [adres].

Klager is eigenaar van de benedenverdieping van het pand en heeft bij de aankoop daarvan een recht van koop verkregen op de bovengelegen vier appartementen. De eigenaar is nadien overleden, waarna de appartementen geërfd zijn door diens twee dochters. Zij hebben aan klager de appartementen, conform het voorkeursrecht, aangeboden voor een bedrag van € 1.400.000 op basis van een taxatie door verweerder van € 1.360.000. Een in opdracht van klager uitgevoerde taxatie kwam op een bedrag van € 875.000. Vervolgens is een derde taxatie verricht, waarbij getaxeerd werd op € 730.000. Klager stelt dat verweerder weigert te onderbouwen hoe hij op een veel hogere waarde is uitgekomen en niet openstaat voor overleg met de andere betrokken taxateurs. Het gevolg hiervan is volgens klager dat de appartementen verkocht zijn zonder het voorkeursrecht van klager te respecteren.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat hij begin 2018 de opdracht kreeg om een taxatierapport op te stellen in het kader van een financiering. Aanleiding daarvoor was dat de ene eigenaar de andere eigenaar wilde uitkopen. Hij is bij zijn berekeningen aanvankelijk uitgegaan van huurinkomsten van € 30.142 per jaar en een marktwaarde op basis van het actuele gebruik van € 1.300.000. De markthuurlaai is volgens verweerder € 70.728 per jaar. Vanwege het grote verschil tussen de huurinkomsten en de markthuurlaai, is een negatieve correctie toegepast.

In september 2018 is verweerder verzocht een update te geven. Met als bijzonder uitgangspunt dat het pand leeg en ontruimd zou zijn, heeft hij de marktwaarde vastgesteld op € 1.680.000 en in verhuurde staat € 1.360.000. Vervolgens heeft de taxateur van klager begrepen dat taxateur D de marktwaarde in verhuurde staat had geschat op € 875.000. Verweerder geeft aan dat een overleg tussen hem en D niet tot overbrugging van deze verschillen heeft geleid. Daarna is taxateur E ingeschakeld als derde taxateur. Deze kwam – aanvankelijk zonder overleggen van een taxatierapport – op een marktwaarde van € 730.000. De eigenaren van de appartementen vonden deze waarde dermate afwijkend dat zij een nieuw taxatierapport lieten opstellen, dat een marktwaarde van € 1.250.000 liet zien. Een waarde van € 730.000 zou neerkomen op € 2.600 per vierkante meter, terwijl in [plaats] niets te koop is onder de € 5.000 per vierkante meter.

Verweerder geeft aan dat de eigenaars diverse biedingen hebben gehad van rond € 1.250.000. Klager heeft eveneens de gelegenheid gekregen de appartementen voor dit bedrag te verwerven.

Tot slot geeft verweerder aan dat hij geen enkele regel van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels heeft geschonden. Ook vindt hij de klacht van klager onduidelijk. Om welke reden zijn taxatie niet verdedigbaar zou zijn, wordt hem uit de klacht niet duidelijk. Verweerder meent dat de klacht niet-ontvankelijk dan wel ongegrond dient te worden verklaard.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 21 november 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;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder is geregistreerd in het door NRVT gehouden register in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

De klacht heeft betrekking op de taxatie van een object waarop klager een voorkeursrecht tot koop heeft, zodat hij aan te merken is als belanghebbende en onvankelijk is in zijn klacht.

Het Tuchtcollege overweegt dat de klacht een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst betreft, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege stelt vast dat de opdracht aan verweerder aanvankelijk is verstrekt ten behoeve van een financiering, waarvoor de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald. Daarna heeft de taxateur ermee ingestemd dat zijn taxatierapport betrokken werd in een gesprek tussen de eigenaars en klager, die een voorkeursrecht heeft bij verkoop.

Klager stelt dat verweerder weigerde de koopsom van E van € 730.000 te accepteren. De opdracht van verweerder betrof echter het bepalen van de waarde en niet het vaststellen van een koopsom. Het verschil tussen waarde en prijs is zeer wezenlijk. Verweerder heeft vanuit zijn opdracht als taxateur correct gehandeld door zich niet uit te laten over de te hanteren koopsom tussen partijen.

Ten aanzien van het klachtonderdeel inhoudende dat verweerder de door hem geschatte marktwaarde onvoldoende heeft onderbouwd, overweegt het Tuchtcollege het volgende.

In het taxatierapport is sprake van een set referenties, kwalitatieve analyse en een rekenmodel, conform de eisen gesteld in de reglementen van NRVT die nader zijn uitgewerkt in de Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed. Hetzelfde geldt voor de opdrachtbevestiging.

Het taxatierapport voldoet daarmee aan de eisen die hieraan gesteld worden. Of hetzelfde gezegd kan worden over de andere betrokken taxaties, kan in het midden blijven, nu deze niet door verweerder zijn opgesteld en daardoor niet beoordeeld kunnen worden in deze klachtprocedure.

Het taxatierapport van verweerder gaat niet uitgebreid in op de verhuurde staat van het pand. Zo ontbreken beleggingsreferenties. Ook had verweerder de lezer meer mogen meenemen in de wijze waarop het waarde beïnvloedende effect van de huidige huuropbrengst – die mogelijk lager is dan de markthuurwaarde - in de waardering is meegenomen.

Het Tuchtcollege toetst echter niet of het taxatierapport het beste rapport is dat – achteraf beoordeeld - mogelijk was geweest. Het gaat erom of verweerder zich bij het opstellen van het taxatierapport gehouden heeft aan de reglementen van NRVT. Het Tuchtcollege oordeelt dat verweerder zich voldoende rekenschap heeft gegeven van de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het RGB en de overige reglementen.

In dit verband overweegt het Tuchtcollege dat een door een taxateur geschatte marktwaarde, slechts marginaal kan worden getoetst.

Voor zover is gesteld dat verweerder niet heeft opengestaan voor overleg met de andere twee betrokken taxateurs, overweegt het Tuchtcollege het volgende.

Uit de door verweerder overgelegde correspondentie komt naar voren dat verweerder meermalen het initiatief heeft genomen om tot overleg te komen. Dat het verweerder niet gelukt is om met de overige betrokkenen tot een oplossing te komen, kan hem niet verweten worden. Hierbij wordt erop gewezen dat verweerder – van de eigenaars, immers, klager is niet de opdrachtgever van verweerder - geen opdracht heeft gekregen om op te treden als bemiddelaar, doch slechts de opdracht had een taxatierapport op de stellen waarin een marktwaarde diende te worden bepaald. Dat heeft hij gedaan conform de geldende regelgeving.

De stelling dat het klager door verwijtbaar gedrag van verweerder – tot op heden – niet gelukt is gebruik te maken van zijn voorkeursrecht, is voor het Tuchtcollege onvoldoende gebleken.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 23 december 2019 door het Tuchtcollege NRVT.