

Dossiernummer: 20191118

Datum: 14 april 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A 1 en A 2

wonende te [plaats],

klaagsters

tegen:

B RT,

Register-Taxateur

gevestigd te [plaats]

verweerder

met als gemachtigde mr. A.A.R. van Eijnden

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Klacht van 17 november 2019 met bijlagen;
- Verweerschrift met bijlagen van 20 januari 2020;
- Aanvullende stukken klager 25 februari 2020 en aanmelding deskundige.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op de handelwijze van verweerder bij het door hem opgestelde taxatierapport d.d. 12 april 2019 en zijn optreden als deskundige bij het vaststellen van de koopsom ten aanzien van het object [adres].

Verweerder heeft opdracht gekregen de waarde van het object vast te stellen op basis van:

- * de verhuurde staat
- * leeg en ontruimd
- * marktwaarde op basis van markthuurkapitalisatie

Vervolgens zou tezamen met de door de andere twee deskundigen op te stellen taxaties op basis hiervan door hen de koopsom worden vastgesteld voor het object.

Deze opdracht heeft verweerder volgens klaagsters niet goed uitgevoerd.

3. Het verweer

Verweerder is benaderd door de beide taxateurs die waren ingeschakeld door klagsters en de eigenaar van de begane grond, die een voorkeursrecht heeft op de bovengelegen appartementen.

De opdrachtbevestiging is vervolgens getekend door klagsters en de eigenaar van de begane grond, C B.V. Het object is door verweerder op 13 februari 2019 opgenomen. Op 4 maart 2019 zijn de drie register-taxateurs bijeen gekomen, waarbij de voorlopige conclusies zijn uitgewisseld. Hierbij bleek dat er afwijkende visies bestonden over de invloed van de verhuurde staat op de waardering, het kadastraal ongesplitst zijn van de bovenwoningen en de verbondenheid van het lidmaatschap van de VVE met de begane grond.

Omdat de taxateurs er onderling niet uitkwamen, is besloten dat er drie taxatierapporten zouden worden opgesteld. Hierop heeft verweerder zijn taxatierapport van 12 april 2019 opgesteld, waarin hij tot een waardering is gekomen op basis van de feitelijke situatie. Dit rapport is door verweerder onderbouwd en gemotiveerd. Verweerder heeft meegewerkt aan een tweede sessie met de andere betrokken taxateurs, om tot een oplossing te komen, hetgeen niet gelukt is. Verweerder kon zich niet vinden in de door de één van de andere taxateurs voorgestelde middeling, omdat hij deze opvatting in strijd acht met het voorkeursrecht in de leveringsakte. Vervolgens heeft verweerder voorgesteld om de markt de waarde te laten bepalen. Het is echter aan klagsters en C B.V. om overeenstemming te bereiken over de koopprijs.

Verweerder bestrijdt dat hij de waarde niet juist zou hebben vastgesteld. De waardering is voorzien van referenties en is inzichtelijk gemaakt, waardoor deze voldoet aan de vereisten. Daarnaast wijst verweerder erop dat het Tuchtcollege de waarde alleen marginaal kan toetsen.

Omtrent het niet afronden van de opdracht stelt verweerder dat het doel van de klacht kennelijk is om proceskosten te voorkomen. Verweerder heeft als opdracht gekregen het object te waarderen, dat heeft hij gedaan. Er kon niet van verweerder verwacht worden dat hij tot een vaststelling van de koopsom zou komen en daarmee het geschil tussen klagsters en C B.V. zou oplossen en dat was ook niet de opdracht. Verweerder stelt dat hij door hierin mee te gaan, zich zou laten beïnvloeden door zijn opdrachtgevers, hetgeen in strijd zou zijn met de gedragsregels.

De belangenverstrengeling is onvoldoende onderbouwd en voorts waren de omstandigheden bekend bij aanvang van de opdracht, waarna door klagsters geen bezwaar is gemaakt tegen het inschakelen van verweerder.

Verweerder verzoekt de klacht ongegrond te verklaren, omdat hij onafhankelijk en objectief tot zijn taxatie is gekomen.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 6 maart 2020 gehouden hoorzitting, waarbij aanwezig waren partijen, mr. Van Eijnden en op verzoek van klagsters de heer D, 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 Definities NRVT vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Kamers NRVT vastgesteld op 21 juni 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een object waarvan klaagsters eigenaar zijn, zijn deze aan te merken als belanghebbende en ontvankelijk in de klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van de 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 klacht is opgebouwd uit drie onderdelen:

- I de taxatie
- II de rol van verweerder bij het vaststellen van de koopsom
- III de belangenverstrengeling

Ten aanzien van het gestelde sub I stelt het Tuchtcollege dat is komen vast te staan dat in de opdracht expliciet stond omschreven dat er een waardering plaats zou vinden op basis van:

- * de verhuurde staat
- * leeg en ontruimd
- * marktwaarde op basis van markthuurkapitalisatie.

Het Tuchtcollege overweegt dat het in de onderhavige kwestie gaat om de afwikkeling van een voorkeursrecht. Het was verweerder bij het aangaan van de opdracht bekend dat er sprake was van een tweetal taxaties, opgesteld door taxateur van klaagsters en de taxateur van C B.V., welke in waardering ver uiteen lagen. Vervolgens is verweerder benaderd om uit de impasse te komen en is hem de opdracht verstrekt om een - derde - taxatierapport op te stellen, teneinde inzicht te verkrijgen in de marktwaarde van het object ten behoeve van een transactie tussen de opdrachtgevers.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT worden gesteld. NRVT schrijft voor dat een taxateur uitsluitend een professionele taxatiedienst mag verrichten en daartoe een volledig taxatierapport dient op te stellen.

De "Praktijkhandreiking wonen", die beschikbaar is op de website van NRVT, bevat een modelrapport waarin minimale rapportvereisten staan opgenomen.

De opdrachtbevestiging van [kantoor B RT] betreft die voor een professionele taxatiedienst Wonen, zoals in de aanhef ervan staat vermeld. Genoemd worden onder andere het begrip marktwaarde en het type taxatierapport dat zal worden gehanteerd. Het Tuchtcollege stelt vast dat het taxatierapport op diverse onderdelen niet voldoet aan hetgeen in de opdrachtbevestiging is gesteld.

Zo ontbreekt in het taxatierapport onder meer:

- De verantwoording en aansprakelijkheid;
- Een duidelijk omschrijving van de huursituatie. Is het huuropbrengst of huurwaarde, wie zijn de huurders, hoe lang lopen de contracten, is de huurprijs marktconform, wat is de invloed op de marktwaarde;
- Huurwaardeberekening van de diverse waarden alsmede puntentellingen van de woningen;
- Interpretatie van de referenties.

Er is geen gebruik gemaakt van het voorgeschreven modelrapport. De reden daarvan is niet duidelijk geworden. In plaats daarvan heeft verweerder gekozen voor een eigen model. Mede hierdoor zijn de berekeningen niet inzichtelijk en de overwegingen van de taxateur voor een derde niet te volgen.

Doel van een inzichtelijk en transparant taxatierapport is niet dat uitsluitend de taxateur weet hoe hij tot een waardering gekomen is. De bedoeling is dat ook een derde - die zich dient te baseren op het rapport - kan volgen hoe de taxateur tot zijn keuzes is gekomen.

Er worden vier referenties vermeld, maar niet toegelicht wordt in hoeverre deze afwijken en/of overeenstemmen met het getaxeerde. Ook zijn de koopsommen, uit 2017 en 2018, niet geïndexeerd. Daardoor schiet de onderbouwing van het waardeoordeel tekort.

Met name in een situatie als de onderhavige, waarbij het taxatierapport opgesteld werd omdat er al twee taxatierapporten waren opgesteld, waarbij de waarderingen ver uiteen lagen, had verweerder moeten zorgen voor een inzichtelijk en volledig taxatierapport.

In dit verband overweegt het Tuchtcollege dat een door een taxateur geschatte marktwaarde slechts marginaal kan worden getoetst. Het Tuchtcollege toetst de onderbouwing van de waarderingen. Deze zijn in het taxatierapport uiterst summier. Bij de waardering van de verhuurde waarde wordt de BAR van 4,3% in het geheel niet toegelicht of onderbouwd.

Bij de waardering leeg en ontruimd wordt uitgegaan van 70% van de opgetelde appartementswaarden na ondersplitsing of na aftrek van de splitsings- en moderniseringskosten. De genoemde 70% wordt niet nader onderbouwd. Ook wordt niet duidelijk gemaakt waaruit de hoge kosten voor splitsing bestaan en waarom verweerder uitgaat van een splitsing, nu hierover niets is vermeld in de opdracht.

Bij de waardering in verhuurde staat conform markthuur ontbreekt de puntentelling en wordt uitgegaan van een BAR van 5,5% zonder nadere toelichting of onderbouwing.

Een inzichtelijke berekening ontbreekt bij de drie waarderingen. Er worden vier referentiepanelen genoemd met huuropbrengst en koopsommen. Een analyse, waarom deze al dan niet vergelijkbaar zijn qua type, onderhoud, ligging, ontbreekt. Ook maakt verweerder geen onderscheid of bij de referenties sprake is van het al dan niet gesplitst zijn van de appartementsrechten.

Voorts stelt het Tuchtcollege vast dat onvoldoende uit het taxatierapport is af te leiden of en zo ja op welke wijze in het rapport rekening is gehouden met eventuele wijzigingen in het huurdersbestand in de nabije toekomst. Ook is uit het rapport, zonder beschikbare berekening, niet af te leiden hoe verweerder tot zijn waardering van het object is gekomen. Niet duidelijk is welke factoren door verweerder zijn gebruikt, waarom hij deze heeft gebruikt en of hierbij door verweerder correcties zijn toegepast. Daarmee schiet het rapport tekort in de onderbouwing van de waardering.

Op grond van het voorgaand is het Tuchtcollege van mening dat verweerder onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe hij tot zijn waardering is gekomen. Hierdoor voldoet het taxatierapport niet aan het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het RGB.

Ten aanzien van het gestelde sub II overweegt het Tuchtcollege dat van een professioneel handelend taxateur, die opdracht krijgt om tot vaststelling van de koopsom te komen, redelijkerwijze verwacht mag worden dat deze een actieve bijdrage levert aan het tot stand brengen van de vaststelling van de koopsom. Door ongeclausuleerd te kiezen mee te werken aan vaststelling van de koopsom door drie deskundigen heeft de verweerder zich verbonden om tot een resultaat te komen. Verweerder heeft zich naar het oordeel van het Tuchtcollege onvoldoende ingespannen om tot een oplossing te komen voor zijn opdrachtgevers.

Ten aanzien van het gestelde sub III stelt het Tuchtcollege vast dat onvoldoende is komen vast te staan dat er sprake is geweest van (de schijn van) belangenverstrengeling.

Op grond van het voorgaande oordeelt het Tuchtcollege dat de klacht zoals omschreven onder sub I en sub II gegrond moet worden verklaard. Gezien de aard en de ernst van de gedraging ziet het Tuchtcollege aanleiding om over te gaan tot het opleggen van de maatregel van berisping.

7. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt aan verweerder de maatregel op van BERISPING

Deze uitspraak is gewezen op 14 april 2020 door het Tuchtcollege NRVT.