

Dossiernummer: 20200409

Datum: 12 oktober 2020

UITSpraak

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [adres],

klager,

tegen:

B RT

Register Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 9 april 2020, met bijlagen;
- aanvulling op de klacht met bijlage van 16 april 2020
- aanvulling op de klacht met bijlagen van 5 mei 2020
- het verweerschrift met producties van 6 juli 2020;
- nagekomen stukken van klager van 15 juli 2020.

Tijdens de hoorzitting van 11 september 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden en is de klacht met partijen besproken. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A (hierna klager) en de heer D (gemachtigde)
- B RT (hierna verweerder) en de heer E (gemachtigde).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 22 oktober 2019 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot het horeca-pand en hotel gelegen aan de [adres]. Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde en huurwaarde per ultimo 2017 ten behoeve van een waardeafstemming met de belastingdienst alsmede een herbouwwaarde taxatie.

Klager is het niet eens met de inhoud van het rapport en de hoogte van de waardebepaling omdat in het rapport onjuistheden staan en de waardebepaling is gebaseerd op onjuiste gegevens. Verweerder heeft een rapport uit 2013 gekopieerd en is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten waarvan de huurovereenkomst en het hierbij behorende addendum het belangrijkste is.

Het rapport is zonder dat dit door klager is gezien doorgestuurd naar de belastingdienst en verweerder heeft niet in willen gaan op vragen van klager met het verzoek om tekst en uitleg over het rapport

Klager kan zich met het taxatierapport niet verenigen en verzoekt de klacht gegrond te verklaren.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat klager miskent dat de doelstelling van het rapport was dat verweerder en de deskundige van de belastingdienst gezamenlijk tot een waardevaststelling dienden te komen. In dat kader dient verweerder alle hem ter beschikking staande gegevens met de belastingdienst te delen en hierover met de belastingdienst in overleg te treden. Door het overleg met de belastingdienst heeft het traject langer geduurd maar dit is niet aan verweerder te wijten maar inherent aan het proces.

Een model-taxatie-rapport is niet voorgeschreven bij de totstandkoming van de minnelijke waardering.

Bij de waardebepaling dient verweer zich onafhankelijk op te stellen en kan deze zich niet laten beïnvloeden door de wensen van klager.

Verweerder verzoekt het Tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Kamers van 1 juli 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 2018

5. 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 de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed in het door NRVT gehouden register.

De klacht betreft een door verweerder opgesteld taxatierapport. De klacht betreft daarmee gedragingen binnen het kader van een professionele taxatiedienst, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het taxatierapport betreft een horecapand en hotel waarvan klager eigenaar is zodat deze is aan te merken als belanghebbende.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Bij mail van 10 december 2018 ontving verweerder de volgende opdracht: "Zoals telefonisch besproken bijgaand het verzoek tot minnelijke taxatie van het [hotel te plaats]." Deze opdrachtverlening betekent dat verweerder na zijn taxatie in overleg diende te treden met een vertegenwoordiger van de belastingdienst om gezamenlijk tot een waardebepaling te komen. Niet is komen vast te staan dat verweerder in de uitvoering van die opdracht jegens klager verwijtbaar heeft gehandeld.

Het Tuchtcollege neemt daarbij in aanmerking dat zij de door verweerder gestelde waardering slechts marginaal kan toetsen. Dit betekent dat het Tuchtcollege te beoordelen heeft of de taxateur in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde hoger is uitgekomen dan andere taxateurs bij klager zouden hebben aangegeven maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. Toestemming van de opdrachtgever voorafgaand aan het overleg met de Belastingdienst is niet vereist en dat verweerder van verkeerde gegevens over de huurprijs is uitgegaan is niet komen vast te staan.

Het Tuchtcollege heeft echter wel vastgesteld dat het rapport zeer summier is en niet voldoet aan de eisen die daaraan door NRVT en internationale standaarden worden gesteld. Zo is geen gebruik gemaakt van een modelrapport, waardoor essentiële informatie in het taxatierapport ontbreekt, was de doelomschrijving onjuist, was in eerste instantie een oud eigendomsbewijs opgenomen en ontbrak hierbij de opdrachtbevestiging. De gebruikte methodiek wordt in het taxatierapport niet nader toegelicht. In het taxatierapport staat slechts vermeld dat gebruik gemaakt is van de economische huurwaarde en de kapitalisatie van de economische huur. De berekeningen ontbreken, daarmee is de vereiste onderbouwing te beperkt weergegeven.

Hiermee heeft de taxateur niet voldaan aan de regels ten aanzien van de zorgvuldigheid, zoals vastgelegd in artikel 8 en 9 RGB waarin onder meer worden bepaald dat de taxateur de professionele taxatiedienst nauwgezet en grondig uitvoert en dat bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport worden opgenomen.

Het gaat er niet om of de register-taxateur weet hoe hij tot zijn waarde is gekomen. Het gaat erom dat de opdrachtgever en anderen die daarbij belang hebben kunnen volgen hoe de register-taxateur tot zijn waardebepaling is gekomen. Dat moet uit het taxatierapport inzichtelijk en navolgbaar zijn ook al is het rapport opgesteld voor de belastingdienst en gaat deze akkoord met het rapport in de vorm waarin het is aangeleverd.

Het Tuchtcollege is dan ook van mening dat verweerder het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie heeft geschonden en dat er in deze derhalve wel degelijk sprake is van klachtwaardig gedrag waarvoor verweerder een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

VEROORDEELT de taxateur tot een WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 12 oktober 2020 door het Tuchtcollege NRVT.