

Dossiernummer: 20201005

Datum: 31 maart 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1,

wonende te [plaats], vertegenwoordigd door haar partner, A2

klaagster

tegen

B RT,

register-taxateur te [plaats],

gemachtigde: mr. C

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 28 september 2020/5 oktober 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 24 november 2020, met bijlagen;

Tijdens de hoorzitting van 26 februari 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster in persoon, bijgestaan door haar partner, A2;
- verweerder, en D MRICS BRE RT, de controlerende/tweede taxateur.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 11 september 2020 in opdracht van klaagster opgestelde rapport met betrekking tot een in eigendom aan klaagster toebehorend (horeca)pand.

Klaagster stelt dat het rapport een fout bevat met betrekking tot de prijs per m2 (vastgesteld op het gemiddelde van de bedrijfsruimte en de woning) en dat verweerder op eigen initiatief de huur in verband met Covid-19 heeft verlaagd. Ook voert zij aan dat verweerder, omdat er geen goede referenties waren, de opdracht niet had mogen aanvaarden. De taxatie is volgens klaagster ook te subjectief. Tijdens de hoorzitting heeft zij ook aangevoerd het niet eens te zijn met de in het rapport opgenomen post voor achterstallig onderhoud (€ 15.000,00) en de afslag van 20% omdat het ging om een onzelfstandige woning. Zij begrijpt ook niet waarom ervan is uitgegaan dat het om een beleggingsobject ging.

3. Het verweer

Verweerder betwist dat hij een fout heeft gemaakt bij de vaststelling van de prijs per m². De gehanteerde markthuur per m² betreft geen gemiddelde van de huurreferenties. Met inachtneming van de huurreferenties heeft verweerder de markthuur per m² voor het object bepaald en voor de bovenwoning is eveneens een separate waardering gemaakt, op basis van de koopreferenties. In het rapport heeft hij genoegzaam uiteengezet hoe hij tot de gehanteerde markthuur van € 300,00 per m² en tot de waardering van de bovenwoning is gekomen.

Naar zijn mening heeft verweerder voorts terecht rekening gehouden met een eenmalig te verstrekken huurkorting van 50% van de geldende huurprijs in verband met de Covid-19 pandemie en de maatregelen vanuit de overheid.

Verweerder voert ten slotte aan dat in het rapport drie referentiepanden zijn opgenomen en dat uitgebreid is toegelicht hoe deze panden konden worden vergeleken met het getaxeerde object.

Dat sprake is van een subjectieve taxatie betwist verweerder. Volgens hem heeft klagster dit klachtonderdeel ook niet onderbouwd. Hij heeft naar eer en weten gehandeld en de taxatie onafhankelijk en objectief verricht.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 26 februari 2021 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 van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie stond geregistreerd als taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klagster is als eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een te leveren professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klagster 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 het vaststellen van de marktwaarde gaat het erom de waarde te schatten waartegen het getaxeerde object kan worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie. Gelet daarop is het ook gebruikelijk dat verweerder bij zijn taxatie heeft gerefereerd aan beleggingsobjecten, ook al is klagster geenszins van plan het pand al beleggingsobject te gebruiken. Op dit punt heeft verweerder dan ook niet in strijd gehandeld met de gedragsregels.

Het standpunt van klaagster dat verweerder de opdracht niet had mogen aanvaarden omdat geen goede referenties voorhanden waren, volgt het Tuchtcollege niet. Verweerder heeft voldoende toegelicht hoe hij aan de referentieobjecten is gekomen. Niet gezegd kan worden dat verweerder gebruik heeft gemaakt van de verkeerde referenties. Hij heeft de door hem gehanteerde referenties als ondergrens genomen en daar correcties op toegepast. Dat is geen ongebruikelijke werkwijze.

De wijze waarop verweerder, aan de hand van twee rekentechnieken, de huurwaarde op € 300,00 per m² heeft vastgesteld is evenmin onjuist. Het is het Tuchtcollege ook niet gebleken dat verweerder ten onrechte een correctie van € 15.000,00 heeft toegepast in verband met achterstallig onderhoud. Dit hoefde verweerder niet te onderbouwen met een bouwkundig rapport. De afslag van 20% omdat het ging om een onzelfstandige bovenwoning, is naar het oordeel van het Tuchtcollege ook terecht. Dat er een vergunning is voor (ver)bouwwerkzaamheden om de woning alsnog zelfstandig te maken doet daar niet aan af. Ten tijde van de taxatie was immers geen sprake van een zelfstandige woning.

Het toepassen van een Covid-2019 correctie, een eenmalige korting van € 24.000,00 ter grootte van 50% van de geldende huurprijs, acht het Tuchtcollege eveneens terecht. Ook in de rechtspraak wordt deze correctie gehanteerd.

Het was naar het oordeel van het Tuchtcollege wel beter geweest als de taxateur in zijn rapport bestemd voor de opdrachtgever meer stapsgewijs inzichtelijk had gemaakt hoe door hem aan de waarde is gekomen. Hoewel de toelichting in het rapport summier is kan echter, mede gezien de uitleg van verweerder over een en ander ter zitting, niet worden vastgesteld dat verweerder bij het opstellen van het rapport de NRVT-regels heeft overtreden.

Tijdens de hoorzitting is wel gebleken dat de communicatie tussen partijen voor verbetering vatbaar was en dat verweerder, als de professionele partij, hier meer aandacht aan had kunnen en mogen besteden. Echter ook op dit punt kan niet worden gesproken van klachtwaardig gedrag.

Gelet op al het bovenstaande verklaart het Tuchtcollege de klacht ongegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 31 maart 2021 door het Tuchtcollege NRVT.