

Dossiernummer: 201216

Datum: 8 juni 2021

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 16 december 2020, met als bijlagen twee taxatierapporten;
- het verweerschrift van 19 januari 2021, met vier bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 30 april 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 15 oktober 2019 in opdracht van Rabobank Bijzondere Financieringen met klager als tweede opdrachtgever opgestelde rapport van [adres], bestaande uit een perceel grond – na kadastrale formatie- met twee bedrijfsgebouwen. Klager voert in de klacht aan dat er veel fouten staan in het rapport. Zo wordt onder meer een wisselende oppervlakte genoemd, zijn de kozijnen van kunststof in plaats van hout en klopt informatie in de SWOT-analyse over veengrond, bereikbaarheid en zichtbaarheid niet.

Op verzoek van klager is op 16 juni 2020 een hertaxatie uitgevoerd. In dit tweede rapport staan volgens klager opnieuw fouten, zo wordt een in pandig balkon een dakterras genoemd en worden verschillende aantallen zonnepanelen genoemd.

3. Het verweer

Verweerder licht toe dat de opdracht is verstrekt via de Rabobank. Deze opdracht omvatte het taxeren van twee bedrijfspanden. De opstallen zijn gelegen op het achtererf van twee andere percelen van dezelfde eigenaar, op het ene perceel bevindt zich het woonhuis van de eigenaar, op het andere een bedrijfsgebouw met twee woningen. Doel van de taxatie was het verkrijgen van een financiering ten behoeve van de verkoop van één van de opstallen aan een familielid van de eigenaar.

Verweerder omschrijft de eigendoms- en gebruikssituatie als een mengeling van privé en zakelijk bezit en gebruik. Uit het huurcontract werd niet duidelijk wat nu precies wel en niet gehuurd werd. Ook achtte verweerder de huurprijs voor één van de panden niet realistisch. Vanwege de banden zowel zakelijk als familiair tussen huurder, verhuurder, koper en verkoper, heeft verweerder besloten geen waarde te hechten aan de inhoud van het huurcontract.

Verweerder heeft een eerste taxatie uitgevoerd met waardepeildatum 15 oktober 2019, en na ontvangst van nadere informatie, waaronder de in 2005 verleende bouwvergunning, is met een waardepeildatum van 16 juni 2020 – kosteloos – een hertaxatie uitgevoerd. Hierin zijn enkele tekstuele fouten hersteld en is de aanvullende informatie verwerkt.

Verweerder noemt twee punten die hem eventueel kunnen worden aangerekend, te weten het niet vragen naar de bouwvergunning en de onduidelijke uitwerking van het buitenterrein.

Verweerder geeft aan dat er twee zeer hoogwaardige opstallen zijn gebouwd, waarbij niet bespaard is op de kosten. Technisch zijn de gebouwen daarom te gebruiken als bedrijfsruimte, kantoorpand en/of woonruimte, maar juridisch worden de percelen aangemerkt als bedrijfsruimte met de mogelijkheid van één bedrijfswoning per bestemmingsvlak. Er is echter al een woning binnen het bestemmingsvlak aanwezig. Verweerder heeft correspondentie van klager ingezien van de gemeente, waarin twee woningen ter plaatse van de [adres], die indertijd illegaal zijn gebouwd, later zijn gelegaliseerd. Verweerder heeft op grond van deze informatie de kantoorruimte met woning meegenomen als bijzonder uitgangspunt, maar dit geeft geen onomstotelijk juridisch uitgangspunt om de verdiepingen als woonruimte te waarderen. De situatie strookt niet met het bestaande bestemmingsplan.

Ten aanzien van genoemde klachtonderdelen reageert verweerder als volgt:

- de percelen waren nog niet kadastraal gesplitst, zodat bij de oppervlaktes een aanname is gedaan ten aanzien van het buitenterrein, waaraan een extra huurwaarde is toegekend. Hierdoor zijn de huurprijzen bij nummer 6 € 5 per m² hoger. Dit had duidelijker gespecificeerd kunnen worden in het rapport;
- in plaats van houten kozijnen had inderdaad moeten worden vermeld dat het ging om kunststof;
- er is sprake van een bijzondere locatie waarvan geen goede vergelijkingspanden zijn te vinden, zodat gebruik moet worden gemaakt van referentiepanden die wel beschikbaar zijn;
- er bestaat vanaf één kant een verbod op zwaar verkeer, zodat deze beperking in de bereikbaarheid terecht als zwakte is opgenomen. Dit geldt ook voor het inrijverbod tijdens de spits voor gewoon personenverkeer;
- de panden zijn niet goed zichtbaar vanaf de weg omdat deze gelegen zijn op het achtererf van nummers 2 en 4;
- er is sprake van veengebied, zodat er extra inspanning nodig is om dit bereikbaar te houden, zodat dit terecht als zwakte is aangemerkt;
- er is een huurcontract van € 120.000 voor het gehele terrein, waarbij een goede specificatie niet kon worden geleverd. Er is bij de taxatie uitgegaan is van een geschatte marktconforme huur.
- dat in de hertaxatie een inpandig balkon of dakterras wordt genoemd is geen issue dat invloed heeft op de waarde;
- het aantal zonnepanelen is geteld op basis van de aangeleverde foto's, er hadden 48 zonnepanelen moeten worden genoemd in het taxatierapport;

Tot slot wijst verweerder erop dat de factuur voor het taxatierapport nog niet is voldaan. De hertaxatie is door verweerder niet bij klager in rekening gebracht.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 30 april 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.

Na de hoorzitting is partijen twee weken de gelegenheid gegeven om samen tot een oplossing gekomen. Klager heeft laten weten dat nader overleg niet geleid heeft tot een onderlinge oplossing en handhaaft zijn klacht.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 resp. 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018 resp. 12 december 2019;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van 1 januari 2019 resp. 1 januari 2020;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018 resp. 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 in het door NRVT gehouden register stond als register-taxateur in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed inclusief de aantekening Grootzakelijk Vastgoed.

Klager is als van het object en mede-opdrachtgever van het taxatierapport waar de klacht betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

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

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

Zoals het Tuchtcollege meermalen in uitspraken heeft overwogen kan de register taxateur zich niet laten beïnvloeden door de omstandigheid dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waardering, hoe begrijpelijk ook.

In het onderhavige geval heeft verweerder het object zelf geïnspecteerd, onderzoek gedaan en zijn bevindingen opgenomen in een volledig taxatierapport en hertaxatierapport, waarbij zijn berekeningen hoe hij tot zijn waardering gekomen is zijn bijgevoegd.

Verweerder heeft aangegeven dat er sprake is van een bijzonder object, waarbij hoge kosten zijn gemaakt om tot een hoogwaardige afwerking te komen, wat niets afdoet of toevoegt aan de juridische werkelijkheid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. De waardering van een deel van het pand als kantoor en bedrijfswoning is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, zodat verweerder hiermee terecht rekening heeft gehouden bij de waardering. Daarnaast kan het Tuchtcollege zich vinden in de overwegingen van verweerder, door niet uit te gaan van de huurovereenkomst, gezien de familiale en zakelijke banden tussen huurder, verhuurder, koper en

verkoper. Verweerder is terecht uitgegaan van een geschatte marktconforme huur, nu het huurcontract op andere gronden tot stand is gekomen dan in een vrije marktsituatie.

Dat er beperkingen zijn vanwege bereikbaarheid, zichtbaarheid en de gesteldheid van de grond, heeft verweerder voldoende aannemelijk gemaakt en deze omstandigheden zijn door klager onvoldoende weerlegt. Deze zijn dan ook terecht opgenomen in de SWOT-analyse.

Hoewel verweerder erkent dat hij op sommige punten in het rapport wellicht dieper had kunnen ingaan – zoals de waardering van de buitenruimte - en er sprake is van enkele slordigheden – zoals de kozijnen en de zonnepanelen - is er naar het oordeel van het Tuchtcollege van klachtwaardig gedrag geen sprake. Zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen is slordigheid niet direct tuchtrechtelijk verwijtbaar. Naar het oordeel van het Tuchtcollege raken de enkele onjuistheden niet aan de kern van het taxatierapport en zijn daarmee geen reden te twijfelen aan de onderbouwing van de waardering.

Gezien het voorgaande verklaart het Tuchtcollege de klacht ongegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 8 juni 2021 door het Tuchtcollege NRVT.