

Dossiernummer: 210707 HERSTEL dd 12-1-22

Datum: 26 november 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2,

wonende te [plaats],

klagers,

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 7 juli 2021, met bijlagen;
- het verweerschrift van 24 september 2021, met bijlage.

Tijdens de hoorzitting van 4 november 2021 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster A1 in persoon;
- verweerder in persoon, bijgestaan door gemachtigde mr. A.A.R. Eijdsen en kantoorgenoot van verweerder C.

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 een door verweerder in opdracht van klagers opgesteld taxatierapport van het complex [adres].

Klagers voeren aan dat verweerder de opdracht zonder verdere communicatie met hen heeft uitgevoerd.

Klagers stellen dat verweerder in het complex een meditatiecentrum is gevestigd, waarmee hij onvoldoende rekening heeft gehouden. Hij heeft vergeleken met bedrijfsloodsen, waardoor er een veel te lage huurprijs is berekend. De stiltetuin is gewaardeerd als akkerland.

Na ontvangst van het taxatierapport hebben klagers verweerder gewezen op de aard van het getaxeerde bedrijf. Verweerder is volgens klager niet bereid geweest zijn keuzes te onderbouwen.

Klagers verwijten verweerder:

- Gebrek aan afstemming en communicatie. Verweerder heeft na de opdracht zonder verder contact het eindrapport gemaild en heeft een nadere toelichting geweigerd.
- Onzorgvuldigheid. Verweerder heeft de conceptfase overgeslagen, heeft zich niet op de hoogte gesteld van de aard van het object en heeft een eigen gekozen splitsing toegepast in plaats van uit te gaan van de realiteit.
 - Onprofessioneel handelen. Verweerder heeft zich voor uitvoering van de taxatie onvoldoende geïnformeerd en te laat ingezien dat een andere taxatie nodig was. In het gesprek na ontvangst van het taxatierapport gaf verweerder aan dat een exploitatie gebonden taxatie beter was geweest. Hij was daarna niet bereid mee te werken aan een oplossing.

Klager vinden het onrechtvaardig dat zij moeten betalen voor een taxatie waarbij verweerder wanprestatie heeft geleverd. Het taxatierapport heeft voor klagers geen waarde gehad.

3. Het verweer

Klagers hebben het getaxeerde object begin april 2021 gekocht voor een totale koopsom van € 900.000. In de koopovereenkomst wordt dit bedrag gesplitst in cultuurgrond, ondergrond en tuin, boerderij, ondergrond en erf bedrijfsgebouwen, bedrijfsgebouwen, inventaris, roerende goederen en inrichting stiltetuin.

Op 3 mei 2021 heeft verweerder de opdracht gekregen voor de taxatie, waarna hij nadere documentatie heeft opgevraagd en op 4 mei 2021 het object opgenomen heeft. Verweerder heeft daarbij van verkopers begrepen dat er wel een splitsing was toegepast, maar geen feitelijke grenzen waren geduid, waaruit die splitsing viel te herleiden. Op 10 mei 2021 heeft verweerder contact opgenomen met de gemeente over de gebruiksmogelijkheden van het getaxeerde object. Op 12 mei 2021 is het rapport naar klagers toegezonden met een getaxeerde marktwaarde van € 715.000.

Direct daarna zijn er meerdere telefoongesprekken met klagers gevolgd. Verweerder heeft klagers de getaxeerde waarde toegelicht en er onder meer op gewezen dat in de koopsom ook roerende goederen zijn opgenomen, die buiten de taxatie blijven. Op 19 mei 2021 heeft een gesprek met klagers plaatsgevonden. Verweerder heeft hierbij aangegeven dat de getaxeerde waarde niet kon worden aangepast.

Verweerder herkent zich niet in het eerste klachtonderdeel. Hij heeft klagers op de hoogte gesteld van de opnamedatum en hij heeft een toelichting gegeven op de taxatie in telefoongesprekken en in een persoonlijk gesprek.

Inderdaad is het conceptrapport niet aan klagers voorgelegd. Dat had wel moeten gebeuren en verweerder biedt hiervoor excuses aan. Er is sprake van een slordigheid en niet van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag. Hij merkt hierbij op dat in een conceptrapport echter geen bedrag wordt opgenomen. Volgens verweerder is de hoogte van de waardering de kern van de klacht van klagers.

Verweerder reageert dat hij weldegelijk op de hoogte was van de aard van het object. Dit blijkt onder meer uit de objectomschrijving, die aansluit bij de omschrijving van klagers: 'een vrijstaande boerderij, met vrijstaande schuur met ruimte voor de retraite en groepsruimte en vrijstaande varkens/ponyschuur, onder en bijgelegen grond.'

Over de toegepaste splitsing heeft verweerder navraag gedaan bij verkopers en bij de verkopend makelaar. Daar is volgens verweerder geen antwoord op gekomen en hij heeft overleg gehad meteen agrarisch taxateur. Verweerder heeft de verdeling vervolgens op grond van de natuurlijke contouren geduid. Hij heeft de dit toegelicht in het taxatierapport en een foto's bijgevoegd.

In de opdrachtbevestiging staat dat een marktwaarde vrij van huur en gebruik werd vastgesteld. Er is niet gevraagd om een exploitatie gebonden taxatie. Verweerder heeft gebruik gemaakt van de NAR-methode, ook de comparatieve en DCF-methode zijn betrokken. Verweerder staat nog steeds achter de waarde en de methodiek. Omtrent de gebruikte referentiepanden wijst verweerder erop dat een taxateur een ruime mate van vrijheid toekomt bij de keuze van referenties.

Verweerder ontkent dat de getaxeerde waarde uit zou moeten komen op de koopsom en wijst erop dat de koopsom exclusief de inventaris en roerende zaken € 805.000 bedraagt. De getaxeerde waarde kan volgens vaste jurisprudentie door het tuchtcollege slechts marginaal getoetst worden.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities per 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2020.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register-taxateur geregistreerd stond in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als opdrachtgevers van de taxatie van verweerder aan te merken als belanghebbenden.

De klacht ziet op het handelen van verweerder, in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend 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.

Klagers zijn 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 verweerder terecht aangeeft, kan het Tuchtcollege een getaxeerde waarde slechts marginaal toetsen. Dat klagers op een bepaalde waarde hopen en teleurgesteld zijn over de getaxeerde waarde is denkbaar, maar de register-taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden.

Na ontvangst van het taxatierapport zijn er meerdere telefoongesprekken gevoerd en heeft een gesprek tussen partijen plaatsgevonden. Dat verweerder een toelichting op de door hem gemaakte keuzes zou hebben geweigerd, behoefde daarom nadere onderbouwing, die ontbreekt, en is ook niet gebleken.

Verweerder heeft bij verkopers en hun makelaar navraag gedaan naar de toegepaste splitsing. Verweerder heeft verzuimd om bij klagers, opdrachtgevers van de taxatie, een toelichting te vragen op de toe te passen splitsing.

In de door partijen getekende opdracht d.d. 4 mei 2021, staat vermeld dat aan opdrachtgevers zo snel mogelijk een conceptrapport zal worden verzonden. Dit is niet gebeurd. Verweerder heeft hiervoor zijn excuses aangeboden.

De stelling van verweerder dat hiermee sprake is van een slordigheid en niet van een tuchtrechtelijk verwijt, volgt het Tuchtcollege niet. Met het toezenden van de afgesproken conceptrapportage, zouden klagers de mogelijkheid hebben gehad om in een eerder stadium te reageren op de door verweerder toegepaste splitsing en op de door hem gehanteerde referentieobjecten. Verweerder had zijn rapport op deze punten nader kunnen verduidelijken.

Door dit na te laten heeft verweerder klagers de mogelijkheid ontnomen hierop te reageren en werden zij overvallen door het definitieve rapport, waarin de door verweerder toegepaste splitsing slechts summier wordt onderbouwd.

Hiermee is het taxatierapport onvoldoende inzichtelijk en niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen, zodat sprake is van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid. De klacht is daarmee gegrond.

Dat verweerder niet op de hoogte was van de aard van het getaxeerde, is het Tuchtcollege niet gebleken. Uit het taxatierapport wordt op meerdere plekken duidelijk hoe het object wordt gebruikt. Van onprofessioneel handelen is geen sprake geweest.

Voor zover klagers in hun klaagschrift ingaan op de factuur, overweegt het Tuchtcollege dat dit buiten de kaders van het tuchtrecht valt.

Gezien het voorgaande oordeelt het tuchtcollege dat verweerder niet heeft voldaan aan het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid, zoals neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, zodat de klacht gedeeltelijk gegrond is. Het tuchtcollege acht vanwege de ernst en de aard van de gedraging een waarschuwing een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND en gedeeltelijk ONGEGROND;

LEGT aan verweerder ten aanzien van het gegrondverklaarde deel van de klacht een WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gedaan op 26 november 2021 door het Tuchtcollege NRVT.