

Dossiernummer: 22412

Datum: 16 december 2022

## 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 5 mei 2022, met 6 bijlagen;
- het verweerschrift van 16 mei 2022, met 10 bijlagen;
- aanvullende klacht van 7 november 2022, met 6 bijlagen;
- toelichtende mail van klager van 9 november 2022;
- aanvullende producties 11 tot en met 14 namens verweerder van 10 november 2022.

Tijdens de hoorzitting van 25 november 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon, bijgestaan door C, vergezeld door diens collega;
- verweerder, in persoon, bijgestaan door mr. D, advocaat te [plaats], vergezeld door E.

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 9 juli 2020 opgestelde taxatierapport in opdracht van klager en de Bank. Het getaxeerde object betreft een melkveebedrijf bestaande uit twee woonhuizen, diverse bedrijfsgebouwen, sleufsilo/kuilplaten, erf, ondergrond, landbouwgrond en verdere aanhorigheden, aan de [adres]. Verweerder heeft het getaxeerde per waardepeildatum 1 juni 2020 gewaardeerd op totaal € 1.425.000, waarvan € 1.100.000 voor de gebouwen, grond en diversen, en € 324.000 voor de productierechten.

Klager heeft de volgende klachtonderdelen aangevoerd:

- A. Verweerder heeft getaxeerde gewaardeerd op € 1.100.000 terwijl een andere taxateur, F, komt tot een waarde van € 4.300.000;
- B. De Bank heeft belang bij een zo laag mogelijke taxatie in verband met een openbare verkoop;
- C. Verweerder heeft twee petten op als taxateur en als makelaar; klager meent dat zij het bedrijf willen verkopen met grote winstmarge;
- D. De factuur is door de mede-opdrachtgever van de Bank betaald zonder toestemming van klager;
- E. Verweerder taxeert een vervallen aanbidding van G alsof deze geldig is;
- F. Verweerder taxeert één van de woningen op nihil;
- G. Verweerder taxeert ook diverse bijgebouwen op nihil;
- H. De opdrachtbevestiging voor de taxatie is niet door klager ondertekend.

In de brief van 7 november jl. wordt gesteld dat de Bank zou hebben besloten de financiering van klager te beëindigen en wordt verwezen naar een derivatenconstructie.

## 3. Het verweer

In het verweerschrift gaat verweerder in op de totstandkoming van de taxatieopdracht. Bij de aanvraag is door de Bank aangegeven dat het onderpand getaxeed diende te worden na verkoop aan G en het terug pachten van de verkochte grond.

In de opdrachtbevestiging is expliciet opgenomen:

*Onderwerp van de taxatie:*

*De melkveehouderij gelegen aan de [adres]. Hierbij dient het onderpand getaxeed te worden dat overblijft na verkoop aan G, rekening houdend met de situatie dat de verkochte grond wordt terug gepacht. Na verkoop resteert circa 3,46 ha grond met opstallen t.b.v. de melkveehouderij.*

Ook wijst verweerder erop dat het taxatierapport niet voor een ander doel gebruikt kan worden dan na schriftelijke goedkeuring.

Verweerder meldt dat tijdens de opname van het getaxeerde het bedrijfsplan aan de orde is gekomen, waarbij erfpachtfinanciering centraal uitgangspunt is.

Klager heeft voor het uitbrengen van het taxatierapport een conceptrapport ontvangen.

Het object is door verweerder getaxeed met als bijzonder uitgangspunt de fictieve situatie na het realiseren van het bedrijfsplan, dus uitgaande van het erfpachtrecht.

Ad A. In het latere taxatierapport van F is een ander uitgangspunt genomen, te weten volledig eigendom. Daardoor zijn beide taxatierapporten niet met elkaar te vergelijken.

Ad B. Het klachtonderdeel dat de Bank belang zou hebben bij een lage taxatie, is niet gericht tegen verweerder, maar tegen de Bank. Verweerder geeft aan dat niet gesteld of gemotiveerd is dat de Bank uit zou zijn op executoriale verkoop.

Ad C. Verweerder verklaart dat er géén opdracht is tot verkoop van het getaxeerde. Verweerder heeft zich als register taxateur te houden aan de in artikel 5.1 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde fundamentele beginselen. Dat verweerder of zijn bedrijf uit zouden zijn op de verkoop van het bedrijf met een grote winstmarge, wordt door verweerder met klem betwist.

Ad D. Verweerder stelt dat de factuur voor het taxatierapport lang onbetaald is gebleven, hetgeen ook aan de Bank als mede-opdrachtgever is gemeld. Uiteindelijk is er betaald vanaf een rekening op naam van klager. Of dit terecht is geweest, is een zaak tussen klager en de Bank en kan verweerder niet verweten worden.

Ad E. De erfpachtaanbieding tussen klager en G vermeldt een uiterste acceptatiedatum van 15 mei 2020. Klager heeft de overeenkomst voor akkoord ondertekend op 30 april 2020. Op 15 maart 2021 is de akte tot levering en vestiging erfpacht notarieel gepasseerd. Klager probeert hiermee ten onrechte de indruk te wekken dat het aanbod van G vervallen was op het moment van taxatie. Welk verwijt klager hiermee aan verweerder wil maken, ontgaat verweerder.

Ad F. Dat één van de woningen op nihil wordt gewaardeerd, kan volgens verweerder worden verklaard omdat de woonfunctie wordt verplaatst, zodat deze locatie niet meer bewoond mag worden. Dit wordt toegelicht in het taxatierapport (pagina 16).

Ad G. Dat enkele bijgebouwen op nihil worden gewaardeerd, komt volgens verweerder doordat zij zowel technisch als functioneel, verouderd zijn. Feitelijk bezitten deze bouwwerken een negatieve waarde.

Ad H. De taxatieopdracht is verstrekt door de Bank met een machtiging van klager. Hierdoor is de opdrachtbevestiging niet door klager getekend. Verweerder verwijst klager dan ook naar de Bank en merkt op dat klager heeft ingestemd met de taxatie en verweerder heeft toegelaten tot het object ten behoeve van de taxatie en informatie heeft verstrekt.

Verweerder vermeldt nog dat hij het betreurt dat er een klacht is ingediend.

Verweerder meent dat hij zich bij het opstellen van het taxatierapport gehouden heeft aan de fundamentele beginselen uit het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT en meent dat de klachten ongegrond zijn.

#### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van 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 taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Landelijk Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het getaxeerde object en als mede-opdrachtgever van het taxatierapport aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een 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.

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

Het tuchtcollege overweegt dat de hoogte van de door een register-taxateur geschatte waarde alleen marginaal kan worden getoetst. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan de marktwaarde van een andere taxatie maakt nog niet dat de eerst genoemde getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. Hierbij wijst het tuchtcollege erop dat de waardepeildatum van het tweede taxatierapport 17 november 2021 is en het taxatierapport van verweerder gewaardeerd is per 1 juni 2020. Daarnaast wordt in het andere taxatierapport geen rekening gehouden met het bedrijfsplan inclusief het erfpachtrecht, waarop hieronder nader zal worden ingegaan.

Nu beide taxatierapporten uitgaan van waardepeildata die bijna anderhalf jaar uit elkaar liggen en niet uitgaan van dezelfde grondslag, is klachtonderdeel A ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel B wordt overwogen dat klager onvoldoende heeft onderbouwd dat verweerder zich bij de taxatie zou hebben laten leiden door de Bank. Als enige onderbouwing hiervoor heeft klager ter zitting gewezen op de zijns inziens te lage waardering ten opzichte van het andere taxatierapport.

In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat de beide taxatierapporten van verschillende situaties op verschillende data uitgaan, zodat de beide getaxeerde bedragen niet (zonder meer) met elkaar kunnen worden vergeleken. Ook overigens is het tuchtcollege niet gebleken dat verweerder de taxatie niet objectief en onafhankelijk zou hebben uitgevoerd.

De stelling dat verweerder zowel optreedt als taxateur en als makelaar, is niet onderbouwd en is door verweerder en de plausibiliserend taxateur, tevens naamgever van het kantoor, ten stelligste ontkend. Klachtonderdeel C wordt door het tuchtcollege dan ook verworpen.

Klachtonderdeel D richt zich tegen de Bank en ziet niet op handelingen van verweerder, zodat dit buiten deze klachtprocedure valt. Dit geldt ook voor de aanvullende klachtonderdelen zoals verwoord in de brief van klager d.d. 7 november 2022.

In klachtonderdeel E stelt klager dat verweerder ten onrechte van de aanbidding van G is uitgegaan in het taxatierapport. Verweerder heeft toegelicht dat klager de erfpachtaanbidding heeft geaccepteerd en dat de overeenkomst tussen klager en G op 30 april 2020 is getekend. Het tuchtcollege kan verweerder hierin volgen. Ten tijde van de taxatie had klager een overeenkomst met G, die enkele maanden later ook notarieel gepasseerd is. Verweerder is dan ook terecht uitgegaan van het bedrijfsplan dat op deze overeenkomst gebaseerd was.

In het andere taxatierapport, dat is opgemaakt na de notariële vestiging van het erfpachtrecht, wordt uitgegaan van de situatie dat er nog sprake is van volle eigendom, hetgeen ten tijde van dat rapport niet meer de feitelijke situatie was. Dit blijkt ook uit de kadastragegevens die bij het betreffende rapport gevoegd zijn.

Uit het bedrijfsplan volgt – zoals in het taxatierapport expliciet is opgenomen – dat de woonfunctie verplaatst wordt en dat bedoelde woning daardoor niet meer bewoond mag worden. Dat verklaart waarom de woning op nihil gewaardeerd wordt. Enkele bijgebouwen worden op nihil gewaardeerd, omdat zij technisch en functioneel verouderd zijn. Deze uitleg aangaande klachtonderdelen F en G is door klager niet weersproken. Het tuchtcollege kan verweerder in de gegeven uitleg volgen.

Ook klachtonderdeel H betreft grotendeels handelingen van de Bank en niet van verweerder. Voorts overweegt het tuchtcollege dat klager tijdens de hoorzitting heeft toegelicht dat hij de offerte kende, dat hij uit de drie taxatiekantoren die de bank voorstelde zelf gekozen heeft voor het kantoor van verweerder en dat hij vooraf de vragenlijst van verweerder heeft ingevuld. Vervolgens is een afspraak gemaakt voor de inspectie en heeft klager met zijn adviseur verweerder op het bedrijf ontvangen.

Daarbij heeft klager verweerder op het bedrijf rondgeleid en een toelichting gegeven op het bedrijfsplan.

Onder deze omstandigheden kan niet worden gesteld dat klager onvoldoende op de hoogte was van de taxatieopdracht. Wel had verweerder – voor alle duidelijkheid met name voor derden – explicieter kunnen vermelden dat de Bank de offerte, conform de financieringsvoorwaarden, op basis van een machtiging namens klager had geaccepteerd. Dit is echter onvoldoende om te concluderen dat sprake is geweest van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag door verweerder jegens klager. Immers, klager mag bekend worden verondersteld met de voorwaarden waaronder hij met zijn bank tot een financiering gekomen is.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder het object heeft opgenomen, een volledige taxatie heeft verricht en daarvan een (concept en later definitief) taxatierapport heeft opgesteld, waarin alle bedrijfsonderdelen zijn beschreven en wordt ingegaan op het bedrijfsplan, waaraan een overeenkomst tussen G en klager ten grondslag lag. Per onderdeel – bestaande uit gebouwen en toebehoren, grond en productierechten - is een marktwaarde bepaald welke heeft geleid tot een marktwaarde voor het gehele complex. Verweerder heeft gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode en heeft de referenties voorzien van een omschrijving en een toelichting, die in het rapport zijn opgenomen. Hierdoor is voor degene die kennis neemt van het taxatierapport, inzichtelijk op welke wijze verweerder tot zijn schattingen is gekomen.

Dat verweerder bij de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden verwijtbaar zou hebben gehandeld, kan het tuchtcollege niet volgen. De klacht is daarom ongegrond.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 16 december 2022 door het Tuchtcollege NRVT.