

Dossiernummer: 22470

Datum: 17 maart 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna klager,

tegen:

B,

register taxateur te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 oktober 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 december 2022;
- het bemiddelingsverzoek van 9 december 2022;
- aanvulling door klager van 6 januari 2023.

Tijdens de hoorzitting van 17 februari 2023 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;
- verweerder, in persoon.

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 opgestelde taxatierapport 'waardering huisje [nummer]' d.d. 12 juli 2022 voor het object 'huisje [nummer]' op bungalowpark [naam en adres]. De vakantiewoning staat op gehuurde grond op basis van de RECRON-voorwaarden vaste plaatsen. De eigenaresse is overleden en hierdoor is de huur opgezegd. De eigenaar van het park heeft gevraagd om te bepalen welke waarde zij bereid is te vergoeden. Het is niet toegestaan om het huis aan een derde te verkopen.

Klager meent dat het taxatierapport is opgemaakt in strijd met de vertrouwelijkheid, bekwaamheid en onafhankelijkheid. In 2006 is er een stenen woning gebouwd. De bouwkosten hiervoor bedroegen destijds € 100.000 exclusief de kosten van een architect en overige kosten.

De afschrijving en de restwaarde zijn volgens klager niet juist bepaald voor een stenen woning. Daardoor is de waardering van € 55.000 onjuist. Dit volgt ook uit de second opinion door een andere register taxateur. Deze tweede taxatie komt uit op een waardering van het object van € 109.000.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij gespecialiseerd is in taxaties van onroerend goed in de recreatieve sector. Hij ontving van [recreatiepark] (hierna: de BV) het verzoek de onderhavige vakantiewoning, nummer [nummer], te taxeren. Lastig uitgangspunt hierbij vormde dat de vakantiewoning op de van de BV gehuurde grond staat, onder toepasselijkheid van de RECRON-voorwaarden vaste plaatsen. In feite zijn deze voorwaarden opgesteld voor verplaatsbare kampeermiddelen, maar er zijn ook diverse huisjes met kavels die onder deze voorwaarden verhuurd worden. Ook had verweerder begrepen dat de eigenaresse van de woning was overleden en daarom de huur was opgezegd. De BV had niet toegestaan het vakantiehuis aan een derde te verkopen. De BV en klager waren een proces overeengekomen om te komen tot een passende prijs. Deze afspraken zijn opgenomen in de mail van 19 oktober 2022, die als productie 1.3 in het klachtdossier is opgenomen. Omdat er in de RECRON-voorwaarden geen formeel proces is vastgelegd over verkoop, hebben de BV en klager afgesproken dat de BV het huisje zal kopen tegen de taxatiewaarde van verweerder en de second opinion door de erfgenamen. Als partijen het niet eens worden over welke taxatie leidend is, zijn er meerdere mogelijkheden, waaronder het Tuchcollege NRVT laten bepalen of de taxaties voldoen of het laten uitvoeren van een derde taxatie.

Juist vanwege de juridische situatie rond de woning heeft verweerder de BV aangegeven dat het niet mogelijk was een marktwaarde van de recreatiewoning vast te stellen. Zo was geen sprake van een opstalrecht of ander zakelijk recht dat zou kunnen worden overgedragen. Verweerder heeft er daarbij op gewezen dat de woning door natrekking formeel eigendom is van de BV.

Daarom heeft verweerder in het rapport opgenomen dat zijn rapport betrof een 'Bepaling van een tegemoetkoming conform het bepaalde in de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen'. Hierbij is toegelicht dat het ging om de waarde van het object zonder rekening te houden met de locatie van het object, overeenkomsten of andere rechten en plichten. Zelfs is opgenomen dat er geen sprake is van een taxatie conform de IVS dan wel de EVS en dat de waardering dus ook niet aan deze richtlijnen voldoet. Die waardering is gedaan aan de hand van de economische waarde van dergelijke woningen. Daarmee is derhalve geen sprake van een professionele taxatiedienst (PTD). Dit alles is gecommuniceerd met de BV en met klager.

Verweerder heeft klager geadviseerd om de kwestie voor te leggen aan de Geschillencommissie Recreatie omdat NRVT naar alle waarschijnlijkheid geen oordeel zal geven, omdat het geen PTD betreft.

Verweerder meent dat hij integer heeft gehandeld door eerlijk en open de voorbehouden te bespreken en deze te vermelden in het rapport, zodat sprake is van een professionele handelwijze.

De door klager gemaakte verwijten gaan daarom volgens verweerder niet op.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak per 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- het Reglement Definities per 1 juli 2021.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed, met aantekening Grootzakelijk Vastgoed, van het door NRVT gehouden register.

Klager is als testamentair-executeur en bewindvoerder van de boedel met daarin het gewaardeerde object, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft geen 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 door hem uitgevoerde werkzaamheden is op grond van het hiervoor genoemde Reglement Definities het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van NRVT onverkort van toepassing. De gedragingen van verweerder vallen daarmee binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht, zij het dat de gedragingen alleen getoetst kunnen worden aan het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

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

Verweerder heeft het rapport als opschrift gegeven: waardering huisje [nummer]. In het rapport heeft verweerder meermalen expliciet opgenomen dat géén sprake is van een taxatie en dat er geen professionele taxatiedienst (PTD) is uitgevoerd. Ook stelt verweerder bij het doel van de waardering dat er geen sprake is van bepaling van de marktwaarde conform IVS of EVS.

Verweerder heeft de opdracht in het rapport opgenomen als:

“Bepaling van de tegemoetkoming conform het bepaalde in de RECRON-voorwaarden voor vaste plaatsen. Deskundige heeft de tegemoetkoming bepaald door een waardering van het object sec. Dit betekent dat er uitsluitend een waarde toegekend is aan het object zonder rekening te houden met de locatie van het object, dan wel eventuele overeenkomsten of andere rechten en plichten.”

Voorts vermeldt verweerder dat de werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de werkwijze bepaald door de Geschillencommissie Recreatie.

Verweerder heeft hiermee willen aangeven dat deze waardering niet gezien kan worden als een taxatierapport of als PTD. Er wordt geen (markt)waarde bepaald, maar een tegemoetkoming naar de (erven van de) overleden eigenaar, nu de huur van de vaste plaats door het overlijden van de eigenaar is komen te vervallen. Vanwege natrekking is het recreatiepark (de BV) als eigenaar van de grond, ook eigenaar geworden van het huisje en de andere opstallen.

Nu geen sprake is van een PTD kan het rapport niet getoetst worden aan alle reglementen van NRVT. Wel is sprake van werkzaamheden die een relatie hebben met de uitoefening van de functie van register taxateur, zodat tuchtrechtelijke toetsing aan de orde is (zie toelichting bij artikel 8 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels).

Gezien het voorgaande zijn de fundamentele beginselen van het RGB op de werkzaamheden van toepassing.

De waardering is volgens de verklaringen van verweerder opgesteld conform de RECRON-voorwaarden. Het Tuchtcollege NRVT kan hieraan niet toetsen, omdat het tuchtcollege alleen kan toetsen of de werkzaamheden voldoen aan de NRVT-regels. Toetsing aan de RECRON-voorwaarden is voorbehouden aan de Geschillencommissie Recreatie. Hiervoor heeft klager om hem moverende redenen niet gekozen.

Klager is niet de opdrachtgever van het rapport, maar heeft als derde belang bij het rapport. Dat betekent volgens vaste jurisprudentie van het tuchtcollege dat het rapport voor een derde inzichtelijk dient te zijn.

Het tuchtcollege overweegt dat bij zorgvuldige lezing ook voor een derde duidelijk moet zijn geworden dat het hier niet gaat om een taxatierapport. Wel geeft het tuchtcollege verweerder in overweging dit ook in meer algemene bewoordingen in een dergelijk rapport op te nemen.

Met name een derde, vaak een leek, zal immers niet bekend zijn met termen als EVS/IVS en de reikwijdte van het begrip marktwaarde.

In dit verband wijst het tuchtcollege op de lay-out van het rapport, die sterk doet denken aan een taxatierapport. De verwijzing naar de registratie van de taxateur in het register van NRVT op pagina 2 van het rapport, verstrekt dat. Ook het op verzoek verstrekken van een plausibiliteitsverklaring kan hebben bijgedragen aan het idee dat hier sprake was van een regulier taxatierapport.

In deze specifieke situatie heeft verweerder in de mailcorrespondentie met klager een en ander nader toegelicht. Het tuchtcollege oordeelt daarom in dit geval dat verweerder niet in strijd met de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie heeft gehandeld.

Dat de waardering niet vakbekwaam zou zijn opgesteld, is het tuchtcollege evenmin gebleken. Verweerder heeft aannemelijk gemaakt dat het waarderen van recreatievastgoed zijn corebusiness is. Hetgeen door klager hier tegenover is gesteld, is onvoldoende om aan de vakbekwaamheid van verweerder te twijfelen.

De stelling van klager dat verweerder niet onafhankelijk zou hebben opgetreden, is evenmin voldoende onderbouwd, zodat deze stelling niet kan worden gevolgd.

Volgens vaste jurisprudentie van het tuchtcollege, kan zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal toetsen.

Voorzover klager verwijst naar een ander rapport, waarin op een fors hogere waarde wordt gekomen, overweegt het tuchtcollege als volgt. Uit het tweede rapport blijkt dat de taxateur hierin meerdere andere keuzes heeft gemaakt dan verweerder. Zo geeft de tweede taxateur onder meer aan dat hij rekening heeft gehouden met de waarde van de overige voorzieningen, zoals beplanting, en de andere opstallen. Verweerder heeft expliciet aangegeven dat hij alleen het huisje heeft meegenomen in de waardering. Ter zitting heeft verweerder verklaard dat hij volgens de RECRON-voorwaarden het huisje gewaardeerd heeft 'als het ware alsof het huisje op een trailer zou staan.'

Ook geeft de tweede taxateur aan dat hij het huisje, gebouwd in 2006, niet verouderd vindt. Verweerder heeft juist wel rekening gehouden met een hoog percentage afschrijving. Het uitgangspunt van verweerder dat de levensduur van een recreatiewoning gesteld kan worden op 40 jaar is naar het oordeel van het tuchtcollege niet onrealistisch te noemen.

Vanwege deze verschillende uitgangspunten, is naar het oordeel van het tuchtcollege voldoende onderbouwd waarom beide waarderingen van elkaar verschillen. Juist omdat het hier gaat om een bijzondere situatie, waarbij het object op grond van contractvoorwaarden niet verkocht kan worden aan een derde en de toegepaste RECRON-voorwaarden volgens beide taxatierapporten geen definitie geven van de vergoeding die de parkeigenaar bij beëindiging van het contract zou moeten betalen, is het uiteenlopen van verschillende waarderingen te verwachten.

Dat verweerder bij de bepaling van zijn waardering in strijd zou hebben gehandeld met toepasselijke fundamentele beginselen, is het tuchtcollege onvoldoende gebleken.

Gezien het voorgaande komt het tuchtcollege tot het oordeel dat niet is komen vast te staan dat verweerder in strijd heeft gehandeld met de fundamentele beginselen zoals deze gelden voor een register taxateur. De klacht is daarom ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 17 maart 2023 door het Tuchtcollege NRVT.