

Dossiernummer: 23500

Datum: 30 mei 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. ,

wonende te ,

hierna klager,

tegen

B. RT,

register taxateur te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 22 december 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 februari 2023;
- de reactie van klager op het verweerschrift van 9 februari 2023;
- de mail van verweerder met het rekenblad van 14 februari 2023;
- de mail van klager met reactie op het verweer van 14 februari 2023;
- de mail van klager met reactie op het verweer van 16 februari 2023;
- de mail van klager met reactie op het verweer van 26 februari 2023;
- de mail van klager met nagekomen stukken van 5 april 2023.

Tijdens de hoorzitting van 20 april 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder, alsmede C. (gemachtigde van klager).

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 d.d. 3 oktober 2022 van het niet-agrarische bedrijf bestaande uit een bedrijfswoning, bedrijfsopstallen, ondergrond, erf, tuin, bos, cultuurgrond en verdere aanhorigheden gelegen aan de [adres]. Het object ligt in het buitengebied van de gemeente D. en is landelijk gelegen.

In de echtscheidingsbeschikking van de rechtbank is opgenomen dat klager en zijn ex-echtgenote gezamenlijk opdracht dienen te verstrekken aan een taxateur voor taxatie van het object. Het object is door de rechtbank toegekend aan klager en de ex-echtgenote krijgt een deel van de waarde in het economisch verkeer. Beiden hebben daarop een taxateur aangewezen. Deze taxateurs konden het niet eens worden over de waarde van het object, waarna een derde taxateur is aangezocht. Het onderhavige rapport is opgesteld in opdracht van de taxateur van klager en de taxateur van de ex-echtgenoot van klager gezamenlijk.

Tegen het taxatierapport voert klager het volgende aan:

1. verweerder heeft iedere communicatie met klager geweigerd omdat deze niet de opdrachtgever is voor de taxatie;
2. verweerder staat niet ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVT;
3. verweerder heeft gebruik gemaakt van een oud model taxatierapport voor agrarische taxaties, waardoor de waarde niet voldoende is onderbouwd in het rapport. Het betreft een ondeugdelijk rapport, waarin de taxateur de waarde onjuist heeft vastgesteld door uit te gaan van niet-vergelijkbare referentiepanelen. De wijze waarop verweerder tot de waarde komt is volstrekt onnavolgbaar;
4. in het rapport staan feitelijke onjuistheden over onder andere de staat van de bedrijfswoning, de woonoppervlakte, de glasvezelkabel en de zonnepanelen.

Klager stelt niet uit te zijn op een disciplinaire straf voor verweerder – echter hij is van mening dat hij mag verwachten dat hij een rapport ontvangt dat voldoet aan de Reglementen van NRVT - maar hij zou graag zien dat verweerder het rapport terugneemt. Het rapport is niet zorgvuldig, transparant danwel vakbekwaam opgesteld, er ontbreekt essentiële informatie.

3. Het verweer

Verweerder reageert als volgt.

1. verweerder heeft gehandeld in opdracht van de taxateur van klager en de taxateur van de ex-echtgenote van klager, die op de hoogte waren van de inschrijving van verweerder bij de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en dit zouden hebben gecommuniceerd met hun respectieve opdrachtgevers. Deze waren verantwoordelijk voor het toelichten van het rapport aan klager respectievelijk de ex-echtgenote van klager;
2. verweerder bevestigt niet ingeschreven te zijn in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed maar uitsluitend in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Maar gezien de bestemming van het object Bedrijfsmatig, Agrarisch en Natuur en zijn ruime ervaring in makelen en taxeren in het buitengebied heeft verweerder voldoende basis om het onderhavige object te taxeren. Via zijn partij-taxateur had klager kunnen reageren indien er sprake was van onjuistheden in het concept-rapport, deze feiten en omstandigheden hadden via zijn partij-taxateur ingebracht dienen te worden bij het concept-rapport. Dat deze partij-taxateur heeft nagelaten het concept-rapport met klager door te nemen kan verweerder niet verweten worden. Eerst ter zitting verneemt verweerder dat klager zijn partij-taxateur heeft 'ontslagen';
3. het model is qua inhoud actueel, het model 2019 is genaamd '2016'. Verweerder heeft voor de referentie-objecten aangesloten bij de specifieke kenmerken van het onderhavige object. De referenties zijn doorgenomen met de wederzijdse opdrachtgevers, evenals de gebruikte methodieken. Verweerder bevestigt het rekenblad niet te hebben toegevoegd aan het rapport maar kan zich niet meer herinneren waarom;

4. het rapport is vastgesteld op basis van de eigen waarnemingen van verweerder alsmede de toelichting van klager tijdens de bezichtiging, met inachtneming van de relevante stukken en referenties. Het rapport is in concept vorgelegd aan de opdrachtgevers, die hebben aangegeven geen fouten of onjuistheden te zien. Ten slotte is het rapport geplaussibiliseerd door een taxateur ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Verweerder staat nog steeds achter zijn rapport en de vastgestelde waarde en stelt dat klager niet zo zeer geïnteresseerd is in een andere toelichting of meer duidelijkheid, maar dat deze graag het rapport van tafel wil omdat hij de vastgestelde waarde te hoog vindt. Klager komt niet met een onderbouwing van zijn standpunten, maar komt met allerlei stellingnames op basis van 'hear say'. De klacht dient dan ook afgewezen te worden.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement 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 en Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het object waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder 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

Ten aanzien van de klachtonderdelen overweegt het tuchtcollege als volgt.

Het tuchtcollege stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder in andere zaken overwogen, dat het tuchtcollege de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of verweerder bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of verweerder zich hierbij aan de reglementen van NRVT heeft gehouden, zoals het betrachten van de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie, die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam register taxateur verwacht mogen worden.

In het rapport is volgens klager de waarde niet op de juiste wijze vastgesteld, het rapport is onnavolgbaar doordat het rekenblad ontbreekt. Ook staan er diverse onjuistheden in het rapport. Ten slotte is verweerder niet ingeschreven in de 'juiste' Kamer en weigert deze te communiceren met klager over het uitgebrachte rapport.

In zijn verweerschrift en ter zitting is door verweerder hiertegen gemotiveerd verweer gevoerd.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder staat ingeschreven in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en in zijn verweer voldoende duidelijk heeft kunnen maken dat hij over de benodigde ervaring en vakbekwaamheid beschikt om een dergelijke taxatie als de onderhavige uit te kunnen voeren. Hierbij neemt het tuchtcollege mee dat het taxatierapport is geplaussibiliseerd door een taxateur ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

Het tuchtcollege merkt op dat er geen algemene regel is die een geregistreerd taxateur verplicht om zich altijd te beperken tot taxaties binnen de Kamer waarin deze is geregistreerd. Het is echter wel aan de taxateur om bij aanvaarding van elke opdracht te beoordelen of deze hiervoor de vereiste bekwaamheid bezit.

Het tuchtcollege overweegt dat in de onderhavige kwestie verweerder het complex heeft opgenomen, zijn bevindingen heeft verwerkt in een taxatierapport en een geschatte waarde heeft bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentieobjecten, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan, behoort tot het wezen van het taxeren, waarbij de register taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

Taxeren is een schatting met een bepaalde mate van onzekerheid. Deze schatting dient de register taxateur zo goed mogelijk te onderbouwen met objectieveerbare gegevens, zoals recente transacties van vergelijkbare objecten. In dit verband mag van een register taxateur worden verwacht dat in het rapport een analyse wordt gemaakt van de referentieobjecten, waarin een relatie wordt gelegd met het te taxeren object. In het taxatierapport ontbreekt deze analyse. Ook is het rekenblad pas achteraf aan het definitieve rapport toegevoegd. Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft verweerder in het hier aan de orde zijnde taxatierapport dan ook – hoewel het rapport uitvoerig met de andere twee, deskundige, betrokken taxateurs/opdrachtgevers is doorgesproken – voor derden / belanghebbenden onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij tot de getaxeerde waarde is gekomen.

Ten aanzien van de volgens klager in het rapport aanwezige onjuistheden en het feit dat verweerder zou hebben geweigerd met klager te communiceren, kan het tuchtcollege verweerder volgen in zijn verweer, nu sprake was van een situatie waarbij zowel klager als de ex-echtgenote van klager gebruik maakten van deskundigen – eigen taxateurs, die hun belangen behartigden – die voor verweerder in deze aanspreekpunt waren en aan wie het concept-rapport ter beoordeling is voorgelegd

Het tuchtcollege komt dan ook tot het oordeel dat klachtonderdeel 3 gegrond is, alle overige klachtonderdelen zijn ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht voor een deel GEGROND en voor een deel ONGEGROND

Legt ten aanzien van het gegrond verklaarde deel de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 30 mei 2023 door het Tuchtcollege NRVT.