

Dossiernummer: 23522

Datum: 10 oktober 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen

A. en B.,

wonende te,

klagers

tegen

C. RT,

register taxateur,

wonende te,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 maart 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 mei 2023, met bijlagen
- de pleitnota van klager van 1 september 2023;
- de deskundigenbijdrage namens klagers van 1 september 2023;
- de informatie van D..

Tijdens de hoorzitting van 1 september 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris aanwezig:

- klagers, alsmede E. (deskundige verbonden aan F.);
- verweerder, alsmede G. (deskundige werkzaam bij H.).

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De woning van klagers, gelegen aan de [adres], is door verweerder getaxeerd in opdracht van I. De grond waarop de woning van klagers is gelegen, is eigendom van I. Klagers hebben een recht van erfpacht en van opstal. In de zomer van 2020 stond de woning van klagers te koop en wilde I. alleen toestemming geven voor de verkoop indien met de kopers een nieuwe erfpachtovereenkomst zou worden overeengekomen. In dit kader is de taxatie opgesteld. Behalve het taxatierapport is aanvullend – op verzoek van I. – door verweerder ook een Notitie allocatie grond- en opstalwaarde (hierna de Notitie) opgesteld. Deze Notitie is niet gevalideerd door NWWI. In vervolg op deze taxatie met Notitie hebben de kopers zich teruggetrokken.

Klagers zijn van mening dat het berekenen van de grond en opstalwaarde en de inschatting van de bouwkundige constructie van de bestaande bouw van het woonhuis in de Notitie niet vakbekwaam, niet zorgvuldig, niet onafhankelijk en niet op de juiste wijze heeft plaatsgevonden. Ten aanzien van de bouwkundige constructie geldt dit ook voor de weergave in het taxatierapport. Klagers hebben de volgende klachtonderdelen naar voren gebracht:

1. Primair: De Notitie kan geen onderdeel uitmaken van het taxatierapport van 25 augustus 2020. De Notitie is pas na het maken van het taxatierapport opgesteld en de Notitie is een waardebrief, die in strijd met de regelgeving van NRVT tot stand is gekomen;
2. Secundair: Indien het tuchtcollege oordeelt dat de Notitie wel onderdeel uitmaakt van het taxatierapport van 25 augustus 2020:
 - a) de berekening van de opstal- en de grondwaarde is niet juist, de waardeverdeling komt niet overeen met het taxatierapport, de opstalwaarde in het taxatierapport (€ 850.000) wijkt af van de waarde in de Notitie (€ 480.000) en dit is niet voldoende gemotiveerd;
 - b) door verweerder is de Taxatie-instructie erfpacht I. nagenoeg geheel overgenomen zonder hier objectief en onafhankelijk naar te kijken;
 - c) de gecorrigeerde vervangingswaarde methode kan niet gebruikt worden voor de bepaling van de opstalwaarde van de woning nu de locatie niet los gezien kan worden van de opstallen;
 - d) indien wel gebruik zou mogen worden gemaakt van de gecorrigeerde vervangingswaarde methode dan heeft verweerder deze niet goed toegepast nu deze geen waarde heeft toegekend aan het bouwrecht en zowel de vervangingswaarde als de technische en functionele veroudering niet juist is berekend nu onduidelijk is waar verweerder dit op baseert en de waardering van de bouwkundige constructie onjuist is en gebaseerd op oude informatie;
 - e) niet duidelijk is waarom geen gebruik is gemaakt van de vergelijkingsmethode nu voldoende vergelijkbare objecten aanwezig waren;
 - f) de berekening van de grondwaarde langs de residuele weg is niet juist nu niet wordt uitgegaan van de marktwaarde van de opstal.

Klagers verzoeken het tuchtcollege de klacht gegrond te verklaren.

3. Het verweer

Verweerder voert aan van I. de opdracht te hebben gekregen tot het opstellen van het hier bedoelde taxatierapport met daarin de marktwaarde in volle eigendom en de waardering van de gealloceerde grond en opstalwaarde in een aanvullende Notitie, een en ander conform de Taxatie-instructie erfpacht I.. De opdracht is verstrekt in het kader van een discussie over de canonherziening en eventuele omzetting c.q. conversie van de bestaande erfpacht naar een nieuwe erfpacht (met nieuwe voorwaarden, een nieuwe termijn en een nieuwe canon). Volgens I. hebben zij geen overeenstemming met klagers kunnen bereiken over deze conversie.

Verweerder heeft ruime ervaring in het uitvoeren van erfpachttaxaties in de regio J. en acht zich hiertoe dan ook voldoende bekwaam. Ook de onderhavige taxatie is door verweerder naar beste weten en kunnen in lijn met de van toepassing zijnde reglementen van NRVT uitgevoerd.

Verweerder voert gemotiveerd verweer tegen de door klagers aangevoerde klachtonderdelen:

1. verweerder betwist dat de Notitie geen onderdeel is van het taxatierapport. De Notitie maakt deel uit van de door I. aan verweerder verstrekte opdracht en is volledig volgens de Taxatie-instructie erfpacht I. uitgevoerd, waarbij is voorgeschreven de marktwaarde in het

- taxatierapport en de gealloceerde grond- en opstalwaarde in een aanvullende notitie op te nemen;
2. klagers gaan uit van een verkeerd uitgangspunt: niet de opstalwaarde in het taxatierapport is € 850.000 maar de marktwaarde van het erfpachtrecht. Het betreft hier twee verschillende zaken. De gealloceerde opstalwaarde van € 480.000 is voldoende gemotiveerd;
 3. het taxatierapport en de notitie zijn onderdeel van één opdracht en gelijktijdig opgesteld en geen afzonderlijke volgtijdelijk uitgebrachte taxaties en er is dus geen sprake van strijd met de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid;
 4. het gebruik maken van de Taxatie-instructie is conform de richtlijnen van NRVT en niet sturend en derhalve niet in strijd met de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid;
 5. verweerder heeft geen gebruik gemaakt van de gecorrigeerde vervangingswaardemethode maar van de directe en indirecte benadering en vervolgens deze met elkaar verzoend tot de gealloceerde grond- en opstalwaarde;
 6. gebruikmaking van de comparatieve (vergelijkings)methode lag niet voor de hand nu er geen referentie-transacties van opstalwaarden beschikbaar waren;
 7. de door klagers voorgestelde vergelijking met transacties van appartementsrechten, diverse transacties van erfpachtrechten en diverse WOZ-waardes was niet mogelijk omdat geen sprake was van een geschikte vergelijking;
 8. binnen de geldende opvattingen van de taxatieleer wordt geen bouwrecht onderscheiden. In het onderhavige geval was sprake van bestaande bebouwing bij eerste uitgifte in erfpacht, derhalve is sowieso geen sprake van bouwrecht;
 9. bij het bepalen van de vervangingswaarde is verweerder, zoals gebruikelijk, uitgegaan van de publicatie 'Bouwkostenkompas van IGG Bouweconomie BV';
 10. voor het vaststellen van de technische en functionele veroudering is verweerder uitgegaan van de in het Taxatierapport 'Cultuurhistorische waardestelling voor boerderij V. op het landgoed K.' vermelde status in combinatie met de tijdens de inspectie van het object geconstateerde funderingsproblematiek. Verweerder heeft hierbij een inschatting gemaakt van de wijze waarop een prudent handelend koper hiermee om zal gaan;
 11. het rapport uit 2022 waarnaar door klagers wordt verwezen, was niet beschikbaar bij het uitbrengen van het taxatierapport;
 12. verweerder heeft bij het vaststellen van de gealloceerde grondwaarde gebruikt gemaakt van de directe en indirecte benadering en deze benaderingen conform zijn opdracht vervolgens met elkaar verzoend;
 13. bij het toepassen van de vergelijkende methode bij het bepalen van de grondwaarde heeft verweerder gebruik gemaakt van de meest geschikte transacties en bouwkavels. Andere erfpachtobjecten op K. zijn te weinig vergelijkbaar.

Verweerder verzoekt het tuchtcollege alle klachten van klagers ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldig tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2021;

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als erfpachters van de grond waarop het object staat, waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klagers hebben een klacht ingediend omdat verweerder volgens klagers een taxatierapport met aanvullende Notitie heeft uitgebracht welke niet voldoet aan de NRVT-regelgeving. Door klagers wordt primair gesteld dat de door verweerder uitgebrachte Notitie allocatie grond – en opstalwaarde geen onderdeel kan uitmaken van het taxatierapport nu het hier een waarde-advies dan wel verkort rapport betreft. Mocht het tuchtcollege klagers niet volgen in deze stelling, zijn door klagers diverse zaken genoemd waarin het rapport tekortschiet. Verweerder heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de verschillende klachtonderdelen, zoals hiervoor weergegeven.

Verweerder stelt de Notitie allocatie grond- en opstalwaarde aanvullend aan het taxatierapport te hebben uitgebracht conform de richtlijnen uit Taxatie-instructie erfpacht I.. Verweerder heeft bij de mondelinge behandeling uitdrukkelijk gesteld dat de Notitie onlosmakelijk verbonden is met en deel uitmaakt van het taxatierapport en dat derhalve sprake is van een Professionele Taxatiedienst.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerder een taxatierapport heeft opgesteld waarin de marktwaarde van het erfpachtrecht en de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt van de volledige eigendom is gewaardeerd. Een en ander conform de opdrachtvoorwaarden onderdeel uitmakende van dit taxatierapport. Het bedoelde taxatierapport is vervolgens ter validatie aangeboden aan NWWI en gevalideerd. De opdracht tot het opstellen van de Notitie is niet vastgelegd in de opdrachtvoorwaarden en ook niet ter validatie voorgelegd aan NWWI.

Nu de Notitie separaat is uitgebracht, niet genoemd wordt in de opdrachtvoorwaarden en niet gevalideerd is door NWWI kan het tuchtcollege verweerder niet volgen in zijn stelling dat de Notitie onlosmakelijk verbonden is en onderdeel uitmaakt van het taxatierapport en dat sprake is van een Professionele Taxatiedienst. Ook op zichzelf staand is de Notitie dermate summier dat geen sprake kan zijn van een PTD, die aan de door NRVT gestelde eisen voldoet. In de Notitie ontbreken onder meer het doel, de instructie van I., de waardepeildatum en de plausibiliteit.

Door de splitsing tussen het gevalideerde taxatierapport en de niet gevalideerde Notitie voldoet de Notitie niet aan de Reglementen en Praktijkhandreikingen van NRVT en is ten onrechte vertrouwen aan deze Notitie ontleend, in de zin dat ervan uit is gegaan dat de Notitie voldoet aan de normen die NRVT stelt. Het tuchtcollege acht de klacht van klagers, zoals hiervoor overwogen sub 1 gegrond en komt daarmee niet meer toe aan behandeling van de klachtonderdelen sub 2.

Nu ter zitting niet is gebleken dat verweerder ten aanzien van de wijze waarop hij de opdracht heeft uitgevoerd een persoonlijk verwijt kan worden gemaakt, acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND

Legt de maatregel op van WAARSCHUWING

Deze uitspraak is gedaan op 10 oktober 2023 door het Tuchtcollege NRVT.