

Dossiernummer: 23542

Datum: 22 november 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

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 23 juni 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 augustus 2023.

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

- klager, vergezeld door haar vader;
- verweerder, bijgestaan door mr. 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 het door verweerder op 31 januari 2023 in opdracht van de echtgenoot van klager (hierna: 'de man') opgestelde taxatierapport aangaande een voormalig agrarisch bedrijf, thans in gebruik als bedrijfswoning met caravanstalling met bijgebouwen, erf en tuin aan de [adres] (hierna: 'het getaxeerde object').

De taxatie heeft plaatsgevonden om de marktwaarde te bepalen met het oog op de financiële afwikkeling van de echtscheiding tussen klager en de man. Verweerder heeft de waarde in het taxatierapport op € 670.000 bepaald. Een taxatie door een ander taxatiebureau, [kantoor D], komt op een veel hogere marktwaarde, namelijk op € 1.030.000, en een waardebeoordeling door taxatiebureau E komt op € 1.150.000.

Klager denkt dat de taxatie door verweerder veel te laag is doordat hij bevriend is met de contactpersoon door wie de man de echtscheiding laat regelen. Die lage taxatiewaarde maakt het voor de man mogelijk om het getaxeerde object over te nemen (door klager 'uit te kopen'). De door verweerder vastgestelde taxatiewaarde is niet geloofwaardig. Het gebied waarin het getaxeerde object ligt, is zeer gewild omdat het tegen een natuurgebied aan ligt in een prachtige omgeving. Verweerder heeft volgens klager de plank misgeslagen. Er hebben zich al geïnteresseerden gemeld die het getaxeerde object graag zouden willen kopen.

3. Het verweer

Verweerder meent dat de klacht opgevat dient te worden als een vermeende schending van de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De - enige - onderbouwing daarvoor is dat verweerder bevriend zou zijn met F, de contactpersoon (niet te verwarren met de opdrachtgever van de taxatieopdracht). De klacht van klager is volgens verweerder onterecht.

Verweerder en F zijn niet bevriend, maar zitten in elkaars netwerk vanuit de agrarische vastgoedsector. De contactmomenten tussen verweerder en F zijn uitsluitend zakelijk van aard. Ook hun contacten op social media zijn zeer beperkt en altijd met een zakelijke insteek. Ook al zou er (wel) sprake van vriendschap zijn, dan nog zouden de onafhankelijkheid en objectiviteit niet in het geding zijn. Verweerder is zich er namelijk altijd van bewust dat hij een taxatieopdracht alleen mag aanvaarden en uitvoeren indien hij onafhankelijk en zonder beïnvloeding tot een schatting van de waarde kan komen. Ook weet hij dat hij bij het verrichten van deze werkzaamheden de schijn van het ontbreken van onafhankelijkheid en objectiviteit dient te vermijden. In het onderhavige geval is daar geen sprake van. Verweerder heeft bij het verrichten van zijn werkzaamheden en het opstellen van het taxatierapport volledig onafhankelijk gehandeld zonder zich, door wie dan ook, te laten beïnvloeden. De onafhankelijkheid en objectiviteit zijn kortom niet in het geding.

Voor zover klager stelt dat sprake is van onjuiste waarden, daarbij wijzend op twee andere waardebeoordelingen, stelt verweerder dat door die andere taxateurs fouten zijn gemaakt. Essentiële aspecten, die verweerder wel in zijn taxatierapport heeft verwerkt, zijn door hen over het hoofd gezien.

Zo wordt in één van de andere door klager ingebrachte taxatierapporten ten onrechte vermeld dat het hebben van de caravanstalling is toegestaan op grond van overgangsrecht. Dat is volgens verweerder onjuist, want de (publiekrechtelijke) bestemming is nog steeds 'agrarisch bouwblok'. Volledigheidshalve merkt verweerder op dat een caravanstalling mogelijk wel als nevenbestemming op het agrarisch bouwblok kan worden toegestaan, maar uitsluitend indien er ook een agrarisch bedrijf is en dan nog alleen in 50% van de bestaande schuren tot een maximum van 1.000 m². Dit heeft verweerder ook zo vermeld in zijn taxatierapport. Ook wijst verweerder erop dat de agrarische bedrijfswoning uitsluitend - in overeenstemming met bestaande wet- en regelgeving - mag worden bewoond door een actieve agrariër (en dus niet door een 'burger'). Met dit essentiële feit is in het andere taxatierapport onvoldoende rekening gehouden, als gevolg waarvan de waarde van het object te hoog is getaxeed. Daarnaast is in dat rapport ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen' niet vermeld dat daarvoor diverse bijgebouwen moeten worden gesloopt, zodat deze geen waarde vertegenwoordigen en rekening moet worden gehouden met sloopkosten.

Ten aanzien van de door klager ook overgelegde waardebeoordeling geldt dat geen taxatie heeft plaatsgevonden. Er is slechts een verkoopverwachting genoemd. Daarbij is - terecht - opgemerkt dat de opgegeven waarde een zuiver hypothetische benadering is, omdat eerst sprake dient te zijn van een omzetting naar de bestemming wonen. Hierbij wordt in elk geval (wel) benadrukt welke problemen er zijn met betrekking tot de agrarische bestemming.

Verweerder wijst er nog op dat zijn specialisme met name ligt op het gebied van agrarisch vastgoed. Verweerder heeft al meer dan twintig jaar ervaring met herbestedingen van agrarische bedrijven.

Zijn ervaring leert hem dat er in de markt veel onwetende kopers zijn die een agrarisch bestemde woning kopen om vervolgens, na de aankoop, pas te ontdekken wat de daadwerkelijke gevolgen zijn van de agrarische bestemming. Verweerder is hier wel scherp op, aangezien een dergelijke (agrarische) bestemming wel degelijk relevant is voor de taxatie van dit soort objecten en niet buiten beschouwing mag worden gelaten door een vakbekwaam en zorgvuldig handelend taxateur.

Verweerder concludeert dat de klacht door klager onvoldoende onderbouwd en onterecht is; hem treft geen verwijt ter zake de door hem verrichte taxatiewerkzaamheden.

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 1 januari 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitvoeren van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamers Wonen en Landelijk- en Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is – als mede-eigenaar van het getaxeerde object – aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op gedragingen van verweerder in het kader van het verrichten 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 daarvan kennis te nemen.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat de door verweerder aan de woning toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Het tuchtcollege dient te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen en of hij bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is dan waar klager wellicht op had gehoopt of lager is dan de door een andere taxateur bepaalde waarde, maakt nog niet dat de getaxeerde marktwaarde onjuist is.

Het tuchtcollege is van oordeel dat klager de stelling dat verweerder zich zou hebben laten beïnvloeden en daardoor niet objectief en onafhankelijk is geweest bij zijn taxatie, onvoldoende heeft onderbouwd. Het enkele feit dat verweerder en de tussenpersoon elkaar kennen, is daarvoor onvoldoende. Verweerder heeft toegelicht dat hij en de tussenpersoon (slechts) in elkaars zakelijke netwerk zitten. Hij heeft ontkend de opdrachtgever (persoonlijk) te kennen en daar is ook geen onderbouwing voor gegeven. Ook van belangenverstrengeling is niet gebleken.

Ten aanzien van de getaxeerde marktwaarde overweegt het tuchtcollege dat verweerder voldoende heeft toegelicht dat bij het getaxeerde object sprake is van complicaties met betrekking tot de agrarische bestemming. Bij de waardering van een voormalig agrarisch bedrijf vereisen dergelijke complicaties de nodige voorzichtigheid van de taxateur. Niet uit te sluiten valt dat verschillende taxateurs op uiteenlopende wijze met dergelijke complicaties omgaan. Het feit dat de andere door klager overgelegde waardebepalingen een hogere uitkomst hebben doordat op een andere wijze met de agrarische bestemming rekening is gehouden, kan op zich niet tot de conclusie leiden dat de door verweerder in zijn rapport vastgestelde waarde (dus) onjuist is.

Het tuchtcollege constateert dat verweerder heeft toegelicht hoe hij – na inspectie van het object – tot zijn waardering is gekomen, in een volledig taxatierapport, waarin is onderbouwd op welke bronnen hij zich heeft gebaseerd en hoe hij de gebruikte referenties heeft geanalyseerd om tot de getaxeerde waarde te komen. Het tuchtcollege ziet in hetgeen door klager is aangevoerd, geen aanleiding om aan de uitkomst van die waarde te twijfelen.

De slotsom is dat verweerder geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt ten aanzien van de taxatie waarover klager heeft geklaagd.

Het tuchtcollege verklaart de klacht dan ook ongegrond.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 22 november 2023 door het tuchtcollege NRVT.