

Dossiernummer: 23551

Datum: 27 februari 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

bijgestaan door mr. J.J.L. van Beijsterveldt,

klager,

tegen

register taxateurs

B1,

kantoorhoudend te [plaats],

bijgestaan door mr. M.D. Meerkerk-van den Boogaard,

verweerder I,

en

B2,

kantoorhoudend te [plaats],

bijgestaan door mr. W.D. ter Weele,

verweerder II

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 26 juli 2023, met bijlagen;
- verweerschrift van verweerder II van 11 september 2023, met bijlage;
- verweerschrift van verweerder I van 26 september 2023 met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 17 januari 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 met haar gemachtigde;
- verweerders, in persoon met hun gemachtigden.

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 verweerders op 21 december 2022 in opdracht van klager opgestelde taxatierapport van (1) bedrijfserf met bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen (inclusief ligboxenstal) aan de [adres] huisnummer 10 te [plaats], (2) bedrijfserf met bedrijfsgebouwen aan de [adres] huisnummer 14 te [plaats], (3) landbouwgrond, circa 43,5 hectare en (4) Toeslagrechten, fosfaatrechten.

Klager heeft op 19 januari 2016 aan verweerder I de opdracht verstrekt tot het taxeren van het onroerend goed aan de [adres] huisnummer 10 en de [adres] huisnummer 14 te [plaats] alsmede van de (productie-)rechten, op de peildata oktober 2011 en januari 2016. In het taxatierapport van 4 februari 2016 komt verweerder I tot een marktwaarde bij voortgezette agrarische bestemming van de onroerende zaken en de productierechten per oktober 2011 van € 6.146.735 en per januari 2016 van € 5.038.000.

Op 29 november 2022 heeft verweerder I de opdracht van de ex-partner van klager aanvaard tot het taxeren van dezelfde onroerende zaken en productierechten per waardepeildatum 7 oktober 2011. In het taxatierapport van 21 december 2022 heeft verweerder I de marktwaarde bepaald op € 4.975.000. Verweerder II is opgetreden als controlerend taxateur en heeft de plausibiliteitsverklaring afgegeven.

Klager heeft gesteld dat het tweede taxatierapport onjuist en incompleet is. In het bijzonder gaat het dan om de fysieke eigenschappen, de juridische kenmerken, milieuvergunningen, planologische situatie, locatie, en de pachtgronden. Klager heeft een vergelijking opgesteld, waaruit volgt dat op zeker 11 punten sprake is van een onjuiste en onvolledige feitenvaststelling betreffende de waardering. Deze onjuiste en onvolledige feitenvaststelling hangt grotendeels samen met het feit dat verweerders hebben nagelaten de informatie afkomstig van de ex-partner van klager te controleren en te verifiëren. Bovendien is alle informatie die klager ter beschikking heeft gesteld buiten beschouwing gelaten. Zo had verweerder I de beschikking over de milieuvergunning, die in 2011 is gewijzigd, maar is uitgegaan van de oude vergunning uit 1996, en zijn daardoor een groot aantal stuks vee buiten beschouwing gelaten.

In de omschrijving van het object had uitgegaan moeten worden van een heel grote moderne melkveehouderij met alle vergunningen en melkquota. In plaats daarvan wordt het bedrijf bagatelliserend omschreven als een woonhuis met een rundveebedrijf voor in totaal 272 melkkoeien en 168 stuks jongvee. Ook wordt de hoeveelheid grond te laag vermeld en wordt een locatie met woonhuis met oude stallen vermeld. Daarnaast wordt weggelaten dat er burgerwoningen zijn toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan. Dat verweerder I dat niet gezien heeft bij inspectie, is volgens klager onbegrijpelijk. Ook andere bestemmingen zijn in het taxatierapport niet meegenomen. Dit is volgens klager bewust weggelaten omdat haar ex-partner er belang bij heeft het object af te schilderen als een groot blok aan het been. Klager wordt ernstig benadeeld nu de waarde van het bedrijf met € 1.200.000 verlaagd is.

Bij de taxatie is gehandeld in strijd met de geldende gedrags- en beroepsregels, en is niet gehandeld zoals het een redelijk vakbekwaam en redelijk handelend taxateur betaamt.

Er is niet van de juist feiten en omstandigheden uitgegaan en er is niet op objectieve en controleerbare wijze gekomen tot een marktwaarde. Ook weigeren verweerders mee te werken aan beperking van de schade en beweren zij dat het eerste taxatierapport fouten zou bevatten. Klager betwist dat en stelt dat de waarde uit het eerste rapport als juist is beoordeeld door een agrarisch specialist.

Verweerders zijn afgegaan op de gegevens aangeleverd door de ex-partner en diens adviseur, terwijl verweerders vanwege de taxatie in 2016 over de juiste gegevens konden beschikken. Daardoor is uitgegaan van onjuiste en verouderde gegevens en wordt een verkeerd beeld gegeven van de kwaliteiten van het object.

In het kader van de nadere onderbouwing van haar klacht voert klager onder meer aan dat verweerder I in 2016 aan de voorzichtige kant heeft getaxeerd. Verder voert klager aan dat de onjuistheden 'waarschijnlijk' zijn terug te voeren op de wijze van opdrachtverstrekking, maar dat dan nog geldt dat verweerder zich daarvan had moeten distantiëren (als hij al niet de opdracht terug had moet geven).!

De gang van zaken wijst op voortzetting van de samenwerking en mogelijk zelfs samenspanning met de opdrachtgever.

Verweerders hebben hun werkzaamheden niet naar behoren uitgevoerd en als gevolg daarvan heeft klager schade geleden. Door hun handelwijze hebben zij het beroep van taxateur in diskrediet gebracht.

Tevens is gehandeld in strijd met de vereiste integriteit. Het is onbehoorlijk te noemen dat verweerders het bepalen van de juiste waarde afschuiven op het Gerechtshof als niet-waarde-deskundige.

Ook is gehandeld in strijd met de vereiste objectiviteit en onafhankelijkheid, nu sprake is geweest van on gepaste beïnvloeding door de opdrachtgever en is uitgegaan van diens bedrijfseconomische uitgangspunten. Tevens is een casco rundveestal gewaardeerd, terwijl sprake is van een moderne ligboxenstal met 6 melkrobots met een capaciteit van zeker 350 melkkoeien. Daarbij is evenmin rekening gehouden met de waarde van de stalrichting en de robots inclusief service-ruimten.

Samenvattend stelt klager dat verweerders niet in redelijkheid tot de afgegeven waarde hebben kunnen komen. Het feitenonderzoek is niet zorgvuldig verricht, zeker nu deze gegevens bekend hadden kunnen zijn uit de eerdere taxatie.

Er is gehandeld in strijd met de beginselen van professioneel gedrag, integriteit, objectiviteit zorgvuldigheid en transparantie.

3. Het verweer

Verweerder I

Verweerder I licht toe dat hij de opdracht van klager uit 2016 diende uit te voeren op basis van de door haar beschikbaar gestelde informatie met de uitdrukkelijke afspraak dat hij de onroerende zaken niet mocht bezoeken. Op basis van de aangereikte informatie heeft hij die opdracht uitgevoerd. In het taxatierapport is dat ook opgenomen. Hij heeft destijds geconcludeerd dat de totale waarde per 1 januari 2016 € 5.038.000 is en per oktober 2011 van € 6.146.735.

Bijna 7 jaar later werd verweerder I benaderd door de ex-partner van klager om de twee woonhuizen met agrarische bedrijven aan de [adres] huisnummer 10 en de [adres] huisnummer 14 te [plaats] ("Object 2022") te taxeren met als peildatum 7 oktober 2011. Verweerder I heeft verklaard dat hij de afgelopen drie jaar niet betrokken is geweest bij het object en er geen sprake is van betrokkenheid die kan leiden tot belangenverstremming. In het rapport is vermeld dat hij eerder betrokken is geweest bij een taxatie van het object. Ook is in de opdracht opgenomen dat sprake zal zijn van een fysieke opname van gronden en gebouwen. Verweerder I heeft het object 2022 gewaardeerd op € 4.975.000.

Voor op de klachtonderdelen in de gaan, merkt verweerder I op zich niet te herkennen in meerdere suggestieve uitlatingen, die hij uitdrukkelijk betwist. Verweerder I stelt dat hij op geen enkele wijze in strijd heeft gehandeld met het Reglement Gedrags-en Beroepsregels NRVT en de Praktijkhandleiding. Verweerder verwijst naar uitspraken van het Tuchtcollege NRVT dat de getaxeerde waarde alleen marginaal kan worden getoetst. Beoordeeld wordt of een taxateur professioneel heeft gehandeld; of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van de taxateur mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Verweerder I stelt niet in strijd te hebben gehandeld met artikel 8 van het RGB en het beroep van taxateur niet in diskrediet te hebben gebracht. Deze stelling wordt door klager ook niet onderbouwd. Dat verweerder I zich niet herkent in de aansprakelijkstelling door klager kan niet als een dergelijke gedraging worden aangemerkt. Evenmin heeft verweerder I in strijd gehandeld met artikel 10 van het Reglement Gedrags- en Beroeps-regels NRVT of met de artikelen 7 en 8 van de Praktijkhandleiding.

Dat het taxatierapport volgens de opdrachtbevestiging is opgesteld vanwege herstructurering, is volgens verweerder I juist, nu ontbinding van de maatschap tussen klager en opdrachtgever ook onder herstructurering valt. Er is geen sprake van twee verschillende doelen. Dat het Hof onjuist zou worden geïnformeerd doordat opdrachtgever het taxatierapport 2022 heeft ingediend, volgt verweerder I niet.

Er is sprake van twee verschillende taxaties. In 2016 is verweerder I uitdrukkelijk verzocht een geveltaxatie te verrichten omdat bezoek van de locatie niet mogelijk was. Algemeen is bekend, dat een geveltaxatie niet de beste benadering van de waarde geeft en dat een volledige taxatie altijd de voorkeur heeft. De taxateur kan aangereikte informatie dan immers niet ter plaatse verifiëren.

Daarom kan de uitkomst van een volledige taxatie anders zijn dan van een geveltaxatie. Zo kan de stalcapaciteit in werkelijkheid anders zijn dan op de tekening weergegeven. Ook zijn de uitgangspunten anders. Alle roerende zaken zijn bij het object 2022 niet mee gewaardeerd, zoals de melkrobots, stalinrichting en melktank. De verschillende uitgangspunten hebben effect op de waardering en verklaren de verschillen tussen beide taxaties.

Aangegeven is dat er geen bijzondere uitgangspunten zijn gehanteerd, anders dan in 2016. Ook heeft verweerder I de percelen landbouwgrond op locatie bekeken en is tot het oordeel gekomen dat deze niet meer als bijzonder waardecomponent dienden te worden vermeld. De reguliere pacht is niet meer als waardecomponent vermeld nu deze naar het oordeel van de taxateur de waarde van het object 2022 niet beïnvloedt. Wel had hij de pacht mee kunnen nemen als sterkte bij de SWOT-analyse.

Verweerder I heeft zowel in het rapport van 2016 als van 2022 het doel van de taxatie weergegeven en uit de taxatierapporten volgen de verschillende uitgangspunten. Het Hof wordt dan ook volledig en juist geïnformeerd over de taxaties. Er is derhalve niet in strijd gehandeld met artikel 11 van het RGB. Evenmin is sprake van schending van artikel 10 van het RGB of van de Praktijkhandreiking.

Verweerder I ontkent dat sprake is geweest van beïnvloeding door de opdrachtgever. In de toelichting op artikel 11 van het RGB is aangegeven dat bij betrokkenheid door een eerdere waardering meer dan drie jaar geleden, het vermelden hiervan voldoende is. Dat heeft verweerder I gedaan in de opdrachtbevestiging en dit nader toegelicht in het taxatierapport.

Voorzover gesteld wordt dat verweerder I alle gemaakte keuzes dient te onderbouwen, wijst verweerder I op het principe 'comply or explain'. Dat houdt in dat de taxateur afwegingen dient vast te leggen voorzover afgeweken wordt van de regelgeving. Hieruit volgt dan ook niet dat verweerder I alle afwijkingen van de taxatie uit 2016 dient te onderbouwen.

Verweerder I betwist uitdrukkelijk dat hij bedrijfseconomische uitgangspunten van de opdrachtgever heeft gehanteerd. Verweerder I heeft in het taxatierapport vermeld dat de op het bedrijf rustende toeslagrechten in de taxatie worden benoemd. Deze waarde wijkt niet af van de marktwaarde, zoals is vermeld in rapport 2016. Het is dan ook volstrekt onjuist dat opdrachtgever of diens adviseur invloed zou hebben gehad op de waarde van de toeslagrechten. Verder benadrukt verweerder I dat hij alleen teksten overneemt van opdrachtgevers indien geverifieerd is dat deze juist zijn.

Voorzover klager stelt dat verweerder I zou weigeren te verklaren dat het rapport uit 2016 juist was, stelt verweerder I dat klager hiermee miskent dat die taxatie enkel een geveltaxatie betrof. Dat die een ander beeld kan geven dan een volledige taxatie met andere uitgangspunten, is volgens verweerder I helder. Verweerder I ziet dan ook geen aanleiding om afstand te nemen van het taxatierapport 2022.

Evenmin is sprake van schending van artikel 12, zorgvuldigheid en transparantie, van het RGB dat bepaalt dat de taxateur zijn werkzaamheden nauwgezet, grondig en tijdig dient uit te voeren. Er is een volledige taxatie uitgevoerd waarbij de vergelijkingsmethode is gehanteerd, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen en waarbij er een verschil is met de eerdere taxatie. Hiermee is volgens verweerder I voor een derde inzichtelijk hoe tot de taxatie is gekomen. Ook is een SWOT-analyse opgenomen, conform de Praktijkhandreiking. Op de waardepeildatum was er nog geen NB-vergunning, zodat die in het rapport niet is opgenomen. Medebestemmingen zijn niet uitgewerkt, omdat de locatie bestemming agrarisch heeft en met het melkveelbedrijf ook als zodanig wordt gebruikt. Er is in die situatie geen reden om andere bestemmingen uit te werken.

Met betrekking tot de vergunning en aantallen vee merkt verweerder I nog het volgende op. Bij de taxatie uit 2022 is object 2022 getaxeerd, waarbij de exploitatierechten niet zijn meegenomen in de taxatie. In die situatie is de stalcapaciteit van belang en niet het aantal stuks vee waarvoor vergunning is verleend. Bepalend is het aantal stuks vee dat daadwerkelijk kan worden gehouden. Daarvoor heeft verweerder I uitgewerkt hoeveel vee er gehouden kan worden in de aanwezige stallen. Verweerder I licht toe dat dit al het geval was sinds 2011, maar bij de taxatie in 2016 niet ter plaatse kon worden gecheckt hoe de feitelijke situatie was. Dat er stuks vee zijn 'weggelaten' is dan ook volstrekt onjuist.

Ten aanzien van [adres] huisnummer 14 stelt verweerder I dat aan de hier aanwezig stallen al jaren geen onderhoud meer wordt gepleegd en ook al jaren geen vee meer wordt gehouden. Deze zijn dan ook als opslag aangemerkt en niet als veestallen. Verweerder I licht toe dat de verzekerde herbouwwaarde niet vergelijkbaar is met de marktwaarde, omdat bij de marktwaarde de leeftijd van de opstallen een rol speelt.

Verweerder I stelt dat in het rapport 2022 van het juiste aantal hectare is uitgegaan. Er is geen grond weggelaten en het object is niet bewust bagatelliserend omschreven.

Verweerder I licht voorts toe welke gebouwen hij heeft meegenomen bij de taxatie en herhaalt dat roerende zaken op uitdrukkelijk verzoek van de opdrachtgever uit het taxatierapport zijn gehouden. Met betrekking tot het woonhuis legt verweerder I uit dat het bij een agrarische bedrijfswoning gebruikelijk is uit te gaan van 1.000m², tenzij sprake is van minder grond. Dat is dan ook gebeurd bij de taxatie in 2016. Bij de inspectie in 2022 heeft verweerder I geconstateerd dat de feitelijke situatie anders was. Verweerder I stelt dat hij op geen enkele wijze de capaciteit veel lager heeft voorgesteld maar dat hij uitgegaan is van de werkelijke situatie ter plaatse.

Verweerder I heeft weldegelijk in overeenstemming met het RGB en de Praktijkhandreiking gehandeld en heeft in redelijkheid tot de getaxeerde waarde kunnen komen en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten gehanteerd. Verweerder I verzoekt het tuchtcollege dan ook de klacht ongegrond te verklaren.

Verweerder II

Verweerder II bestrijdt dat hij als plausibiliserend taxateur tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. Hij betwist met klem dat hij door het afgeven van zijn plausibiliteitsverklaring met de Checklist plausibiliteitscontrole tuchtrechtelijk in zijn taak is tekortgeschoten en dat hij de plausibiliteitsverklaring had moeten onthouden. Hij heeft in redelijkheid tot de conclusie kunnen komen dat verweerder I de marktwaarde per waardepeildatum 7 oktober 2011 in redelijkheid op een bedrag van € 4.975.000 heeft kunnen bepalen. Hij heeft vastgesteld dat het taxatierapport zorgvuldig en transparant was opgesteld en hij heeft het rapport mogen plausibiliseren.

Voorts stelt verweerder II dat zijn verweer wordt bemoeilijkt doordat klager niet concreet aangeeft waarin hij tekort is geschoten, nu de klachten veelal zien op beide verweerders. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de taken van de uitvoerend taxateur (verweerder I) en de controlerend taxateur (verweerder II). De uitvoerend taxateur dient te zorgen voor een taxatierapport en de controlerend taxateur dient het rapport te toetsen op aannemelijkheid en geloofwaardigheid. Dat heeft hij gedaan en vervolgens de plausibiliteitstoets afgegeven. Verweerder II stelt dat hij het complete taxatierapport met alle bijlagen heeft bekeken en beoordeeld. Hij heeft de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies getoetst en hij heeft beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming was met de geldende taxatiestandaarden. Hij heeft daarbij geoordeeld dat er deels ook voor een andere taxatiemethode had kunnen worden gekozen, maar voor onder andere de agrarische bedrijfswoning, landbouwgronden en de productierechten kon alleen de taxatiemethodiek "vergelijkingswaarde" gebruikt worden. Verweerder II heeft zijn controles vermeld in zijn plausibiliteitsverklaring.

In het taxatierapport was opgenomen dat verweerder I eerder een taxatie had uitgevoerd, maar niet recent. Verweerder I heeft tevens aangegeven dat het verschil tussen beide taxaties verklaard werd doordat de eerdere taxatie een geveltaxatie betrof en was opgesteld op basis van informatie van klager. Ook was aangegeven dat de inrichting was gewijzigd en dat onroerende zaken al door een andere deskundige waren gewaardeerd en daarom buiten deze taxatie bleven. De situatie was dan ook gewijzigd ten opzichte van de eerdere taxatie. Er was voor verweerder II dan ook geen aanleiding de plausibiliteitsverklaring aan het taxatierapport te onthouden. Verweerder II wijst erop dat hij niet op de hoogte was van de inhoud van het taxatierapport uit 2016, dat hoefde ook niet. Het was aan verweerder I om te beoordelen of het hem vrijstond de opdracht te aanvaarden. De controle van verweerder II strekte zich niet uit tot deze toets.

Verweerder II heeft daarbij het RGB niet geschonden. Verweerder II verzoekt het tuchtcollege dan ook de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 31 augustus 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed geldend in 2022.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het verrichten van de taxatie beiden waren opgenomen als register taxateur in de Kamer Landelijk Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register. Verweerder I heeft zich inmiddels laten uitschrijven als register taxateur.

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

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder I gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst en gedragingen van verweerder II als controlerend taxateur. Nu verweerders ten tijde van de ter discussie gestelde werkzaamheden waren geregistreerd als register taxateurs en er een klacht is over de door hun uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerders 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 stelt in zijn algemeenheid vast, zoals eerder overwogen, dat zij de door verweerder aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan toetsen. Het tuchtcollege heeft te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht.

Het tuchtcollege overweegt dat er in deze zaak sprake is van een uitgebreide klacht en een omvangrijk dossier. Toch is het lastig om uit de klacht af te leiden wat de concrete verwijten zijn die verweerder I en II worden gemaakt. In het klaagschrift wordt veelvuldig verwezen naar de eerdere rapportage van verweerder I. Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder II bij het eerdere taxatierapport in het geheel niet betrokken was. Voorts wijst het tuchtcollege erop dat ter beoordeling voorligt het taxatierapport uit 2022. Het taxatierapport uit 2016 kan hier niet worden beoordeeld. Dit eerste rapport is echter wel relevant als achtergrondinformatie bij de klacht.

Verweerder I heeft in opdracht van klager op 4 februari 2016 een taxatierapport opgesteld van het melkveebedrijf van klager en haar (ex-)partner. In december 2022 heeft verweerder I opnieuw een taxatierapport opgesteld van het melkveebedrijf, toen echter in opdracht van de ex-partner van klager. In beide rapporten is de waardepeildatum oktober 2011. Beide rapporten dienen ter uitvoering van hetzelfde doel: het verdelen van de onverdeelde boedel tussen (ex)echtelingen. In het eerste taxatierapport komt verweerder I tot een waardering van € 6.146.735, in het tweede taxatierapport komt hij tot een getaxeerde waarde van € 4.975.000, een verschil van ruim 19%.

Twee taxatierapporten : aanvaarding van de opdracht

Het tuchtcollege overweegt dat in een situatie als deze, waarbij sprake is van meerdere taxaties voor partijen met tegengestelde belangen, een register taxateur zeer voorzichtig zal moeten optreden. Immers, er ligt al een waarde met eenzelfde waardepeildatum. Als de taxateur, zoals hier, bij een tweede taxatie tot de conclusie komt dat de situatie bij de tweede taxatie kennelijk anders dient te worden beoordeeld dan bij zijn eerste rapport, dan had hij glashelder moeten uiteenzetten waar die verschillen uit bestonden.

Verweerder I heeft ter zitting te kennen gegeven dat hij zich bij zijn beslissing om de tweede opdracht te aanvaarden heeft laten leiden door zijn eigen inschatting, dat hij de opdracht in alle objectiviteit uit zou kunnen voeren en dat hij zich daarom niets aan hoeft te trekken van eventuele gevoeligheden. Bij de uitvoering van de opdracht heeft hij zich uitsluitend gericht op de feiten.

Het tuchtcollege is van oordeel dat verweerder I nadrukkelijk wel aandacht had moeten besteden aan de gevoeligheid van de ontstane situatie.

In de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid van maart 2021 wordt nader ingegaan op de mogelijke bedreiging voor de vereiste onafhankelijkheid. Hierbij wordt gewezen op eerdere betrokkenheid bij het object of betrokkenheid bij de relatie. Van beide is in casu sprake: verweerder I heeft het object eerder getaxeerd, tegen dezelfde waardepeildatum en er is sprake van twee opdrachtgevers met tegengestelde belangen, te weten ex-partners, zowel huwelijkspartners als zakelijke partners.

Deze situatie wordt in de Toelichting benoemd als (mogelijke) bedreiging: de taxateur taxeert hetzelfde vastgoed voor verschillende opdrachtgevers op hetzelfde moment en brengt hiervoor twee gescheiden rapporten uit.

Verweerder I is bij de aanvaarding van de tweede opdracht te veel uitgegaan van zijn eigen objectiviteit en van de inmiddels verstreken termijn. Verweerder I had naar het oordeel van het tuchtcollege zijn eerdere betrokkenheid bij het object in het tweede taxatierapport nader moeten toelichten en in dat taxatierapport volstrekt duidelijk moeten maken waarom hij nu – nota bene met dezelfde waardepeildatum - tot een fors afwijkende waardering is gekomen.

Daarnaast had verweerder I moeten inzien dat vanwege de vereiste transparantie en zorgvuldigheid, hij klager, als opdrachtgever van het eerste taxatierapport, had moeten informeren over aanvaarding van de tweede opdracht voor haar ex-partner. Hierbij overweegt het tuchtcollege dat voor beide opdrachtgevers sprake was van zeer grote financiële belangen, waarbij partijen verwikkeld waren in langlopende procedures, die door het uitbrengen van de tweede taxatie tot extra verwickelingen heeft geleid. Uit het doel van de taxaties was het verweerder I expliciet bekend, waarvoor deze rapporten dienden.

Met beide taxaties met verschillende waarden, waarin voor een niet-deskundige derde eenvoudig gemist wordt dat het getaxeerde object niet geheel gelijk was, heeft verweerder I niet bijgedragen aan verduidelijking van de toch al gecompliceerde situatie. Belanghebbenden/derden zullen – zoals hier ook gebeurd is – de waarden eenvoudigweg naast elkaar leggen en hierdoor appels met peren gaan vergelijken.

In het tweede en laatste rapport heeft verweerder slechts aangegeven dat sprake was van eerdere betrokkenheid het object. In dit geval volstond die opmerking niet zonder een specifieke toelichting waarom verweerder I meende dat hij onafhankelijk en zonder schijn van belangenverstrengeling deze opdracht kon aanvaarden. Indien een taxateur daartoe toch besluit en in het rapport voldoende toelicht, waarom hij tot dat besluit kon komen, moet de taxateur zich realiseren dat aan het rapport hoge kwaliteitseisen zullen worden gesteld.

Het tuchtcollege stelt voorop dat ieder taxatierapport controleerbaar moet zijn, maar dat dit zeker geldt voor taxatierapporten die worden opgesteld in het kader van een gerechtelijke procedure. In die gevallen hebben partijen tegengestelde belangen en de register taxateur dient hen c.q. de rechter te voorzien van verifieerbare informatie, waarin de keuzes die zijn gemaakt, transparant moeten worden toegelicht. Van groot belang daarbij is dan, dat de register taxateur zijn stellingen zoveel mogelijk onderbouwt.

Verweerder I heeft in het dossier en ter zitting toegelicht dat er sprake was van verschillen in beide rapporten. Zo is het getaxeerde object niet geheel gelijk, onder meer omdat de roerende zaken – zoals de melkrobots – niet meegenomen zijn in het tweede taxatierapport. Ook had hij bij de eerste taxatie geen toegang tot het terrein, waardoor er kennelijke fouten zijn geslopen in het eerdere rapport van 2016. Die verschillen hadden naar het oordeel van het tuchtcollege veel uitgebreider moeten worden toegelicht, zodat het diegenen die kennis zouden nemen van het tweede taxatierapport, direct helder was waar de verschillen in waardering betrekking op hadden.

De kritische zelfreflectie die elke taxateur in acht dient te nemen bij het aanvaarden van een taxatieopdracht, heeft bij deze afweging bij verweerder I ontbroken.

Nu hieraan geen klachtonderdeel is gewijd, zal deze afweging niet worden meegenomen in de beoordeling van het tuchtcollege.

Zorgvuldigheid en transparantie

Bij het bepalen van de marktwaarde van een object, dient een register taxateur onder meer te bepalen wat het geschatte bedrag is waartegen een goed geïnformeerde koper het vastgoed zou kopen. Met andere woorden: wat zou het object waard kunnen zijn in de ogen van de potentiële koper?

Klager stelt dat dient te worden uitgegaan van de verstrekte vergunning. Er zijn grote investeringen gedaan, zodat op de waardepeildatum sprake was van een groot modern melkveebedrijf dat klaar was voor de toekomst. De bedrijfsgebouwen zijn volgens klager gebouwd conform de verstrekte vergunning.

Verweerder I heeft gesteld dat hij is uitgegaan van de aanwezige stallen. Hij heeft aan de hand daarvan bepaald hoeveel vee er gehouden zou kunnen worden. Dat is voor hem leidend geweest.

Vervolgens heeft verweerder I de stichtingskosten van de bedrijfsgebouwen bepaald en de jaarlijkse afschrijving daarvan afgetrokken. Door deze methode toe te passen, is in feite de gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald. Onduidelijk blijft waarom dit hier de beste taxatiemethode is. Er zijn geen referentietransacties van andere vergelijkbare bedrijven genoemd en evenmin wordt ingegaan op de marktsituatie, zodat de potentiële vraag naar melkveebedrijven van deze omvang niet aan de orde komt. Daardoor mist het tuchtcollege de aansluiting bij de markt voor de waarde van het getaxeerde object.

In dit verband merkt het tuchtcollege op dat zelfs als de vergunning meer vee mogelijk maakte dan de aanwezig stallen, er uitgelegd had moeten worden of het op het terrein mogelijk was geweest om hierin te voorzien. In het taxatierapport staat dat meerdere bedrijfsgebouwen worden gebruikt als opslag voor landbouwvoertuigen. Of het mogelijk was geweest om deze gebouwen aan te wenden voor bijvoorbeeld het jongvee, en welke investeringen hiermee gemoeid zouden zijn geweest, blijft daardoor onduidelijk.

Verweerder I lijkt met name te zijn uitgegaan van de aanwezige 'stenen' en veel minder van de potentie van het object gezien de verleende vergunningen. In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat de datum van de verleende vergunning niet is opgenomen in of bij het taxatierapport. In hoeverre verweerders kennis hebben genomen van de verleende vergunning, wordt dan ook onvoldoende duidelijk uit de taxatie. De stelling van klager, dat bij de waardering is uitgegaan van de oude vergunning en niet van de meest recente vergunning, is dan ook onvoldoende bestreden.

Hiermee is het taxatierapport onvoldoende zorgvuldig en transparant te stand gekomen. De klacht is in zoverre gegrond.

Dat verweerder I zich heeft laten leiden door de belangen van zijn opdrachtgever, is voor het tuchtcollege evenwel onvoldoende komen vast te staan.

Dat de andere fundamentele beginselen zoals gesteld in het RGB door verweerders zijn geschonden, is evenmin voldoende komen vast te staan.

Ten aanzien van verweerder II wordt opgemerkt dat deze niet betrokken was bij het eerdere rapport.

Verweerder II heeft terecht betoogd dat het beoordelen van de onafhankelijkheid buiten zijn opdracht als controlerend taxateur lag. Toch overweegt het tuchtcollege dat verweerder II er goed aan had gedaan om navraag te doen naar de eerdere opdracht, nu de waardepeildatum van het tweede taxatierapport ruim 11 jaar vóór de rapportdatum lag. Dat had aanleiding kunnen zijn voor een nadere toelichting op de eerdere betrokkenheid, waarbij verweerders wellicht meer aandacht hadden kunnen hebben gehad voor de indruk die deze gang van zaken op derden zou kunnen maken.

Het tuchtcollege is dan ook van oordeel dat verweerder II als controlerend taxateur door had moeten vragen over de toegepaste methode, nu er in het taxatierapport geen relatie wordt gelegd met de markt van potentiële kopers. De beoordeling van de gebruikte methode is hier onvoldoende geweest en daarmee de plausibiliteit van de marktwaarde.

Daarnaast had verweerder II moeten constateren dat de datum van de afgegeven vergunning ontbrak in het taxatierapport, en hij navraag had moeten doen of verweerder I hier kennis van had genomen. Dat is immers bij een bedrijf als hier aan de orde van groot belang voor de marktwaarde.

Daarmee is het taxatierapport niet tot stand gekomen met de vereiste zorgvuldigheid en transparantie. Het tuchtcollege acht de klacht tegen verweerder I en verweerder II daarom op dit punt gegrond.

Gezien de aard en de ernst van het geconstateerde wordt als op te leggen maatregel ten aanzien van verweerder I een berisping en ten aanzien van verweerder II een waarschuwing passend en geboden geacht.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gericht tegen verweerder I en verweerder II deels GEGROND;

Legt verweerder I de maatregel op van BERISPING;

Legt verweerder II de maatregel op van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 27 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.