

Dossiernummer: 24624

Datum: 30 september 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

met als gemachtigde

tegen:

B1 en B2,

register taxateurs te [plaats],

verweerders,

met als gemachtigde mr. S. Dik van DAS Rechtsbijstand.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 19 april 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 29 mei 2024.

Tijdens de hoorzitting van 27 augustus 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- gemachtigde van klager, voornoemd;
- verweerders in persoon, bijgestaan door gemachtigde, voornoemd.

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 de taxateurs op 18 januari 2024 in opdracht van [opdrachtgever] opgestelde taxatierapport aangaande landbouwgrond met als waardepeildatum 30 augustus 2023 en inspectiedatum 16 november 2023.

Doel van taxatie was het vaststellen van de vergoeding voor klager bij vrijwillige ontbinding van het pachtcontract tussen hem als pachter en de verpachter. De verpachter wil dit contract beëindigen in verband met natuurontwikkeling. De landbouwgrond is namelijk gelegen in een Natura 2000 gebied.

De taxateurs hebben bij de taxatie gekozen voor het uitgangspunt liquidatie gelet op onder meer de gezondheidstoestand van klager, die een beroerte (CVA) heeft gehad, waarvan hij nog niet is hersteld. De taxateurs vermelden daarbij dat zij inschatten dat klager nog een lange weg voor de boeg heeft alvorens hij zal zijn hersteld, als hij al volledig zal herstellen.

Vervolgens is in het taxatierapport gesteld dat het landbouwbedrijf niet zodanig levenskrachtig en winstgevend is dat moet worden uitgegaan van verplaatsing / reconstructie van de oppervlakte waarvan de pacht wordt ontbonden.

De klacht houdt in dat klager emotioneel ernstig geraakt wordt omdat de taxateurs zich een medisch oordeel aanmatigen over zijn gezondheid. Hiermee handelen de taxateurs in strijd met meerdere fundamentele beginselen zoals opgesomd onder artikel 5.1 Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, met name met de beginselen; professioneel gedrag (art.8), integriteit (artikel 10), zorgvuldigheid (art. 12) en vertrouwelijkheid (artikel 13).

Als de gezondheidstoestand van klager volgens de taxateurs een rol speelt bij de keuze tussen het uitgangspunt liquidatie of reconstructie dan hadden zij zich met toestemming van klager moeten wenden tot een arts.

3. Het verweer

De taxateurs voeren aan dat zij in het taxatierapport de schadeloosstelling hebben begroot conform de opdracht zoals die door opdrachtgever aan hen is verstrekt. Hierbij hebben zij aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de Ontheffingswet en bijbehorende jurisprudentie.

Voor het bepalen van de hoogte van de inkomsten die samenhangen met het pachtrecht van de betreffende gronden is het van belang om een goed beeld te hebben van de pachter en diens agrarische onderneming. Hiernaar hebben de taxateurs onderzoek gedaan en onder andere gesproken met klager, is ter plaatse het betreffende perceel landbouwgrond opgenomen, hebben taxateurs het bedrijf fysiek bekeken en zich een beeld gevormd van de exploitatie van het agrarisch bedrijf. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er slechts beperkte inkomsten vanuit de betreffende pachtgronden worden gerealiseerd.

De taxateurs voeren verder aan dat zij worden geacht een inschatting te maken wat een redelijk handelend ondernemer in dit geval, gelet op de persoonlijke omstandigheden, op basis van zakelijke overwegingen zou doen. Taxateurs hebben daarbij de gezondheidstoestand van klager naast de financieel economische omstandigheden meegewogen om tot hun keuze voor het uitgangspunt liquidatie te komen. Taxateurs zijn tot de inschatting gekomen dat een redelijk handelend ondernemer, gegeven de huidige situatie, geen herinvestering zal plegen door aankoop van vervangende grond maar de bestaande bedrijfsvoering zal voortzetten door aankoop van vervangend voer. In geval van pacht geldt dat daarbij ook de persoonlijke omstandigheden van de pachter van belang zijn. Dit sluit aan bij de taxatieleer en de jurisprudentie. Taxateurs verwijzen naar ECLI:NLPHR: 2002:AF0715 waarin onder andere het volgende vermeld staat:

“Behalve het criterium van een redelijk winstpotentieel in verhouding tot de investering, zal de "onteigende" capabel moeten zijn tot voortzetting van het bedrijf (leeftijd dan wel een aanwezige opvolger, gezondheid, kennis).... Hierbij wordt verwezen naar de uitgave "deel G Taxatieleer in Bestuursrechtelijke schadevergoeding" van dhr. P.H.C. de Bont.

De taxateurs zijn van mening dat het taxatierapport voldoet aan de eisen en zorgvuldigheid die door opdrachtgever alsmede het NRVT worden gesteld aan een taxatierapport. De tekst in het rapport, betreffende de huidige gezondheidstoestand van klager, dient in de juiste context en proporties worden gezien, alsmede op het doel en belang van de opdracht en opdrachtgever.

Het betreft geen medisch oordeel. De huidige staat van het bedrijf en de bedrijfsvoering is volgens de taxateurs niet los te zien van de gezondheidstoestand van klager.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend per 1 april 2024;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2023;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed geldend in 2023 en 2024.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het uitvoeren van de taxatie waren opgenomen als register taxateurs in de Kamer Landelijk- en Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is gezien het doel van het taxatierapport aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op gedragingen van verweerders in het kader van het verrichten van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders zijn geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hen 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

Verweerders maken in het taxatierapport gewag van de persoonlijke omstandigheden van klager als pachter, namelijk dat hij in 2022 een beroerte (CVA) heeft gehad en dat hij daarvan nog niet is hersteld. Zij schatten in dat klager nog een lange weg te gaan heeft naar volledig herstel, als hij al volledig zal herstellen. Zij zijn van mening dat de huidige gezondheidstoestand klager niet in staat stelt om zijn agrarische bedrijf te exploiteren zoals dat eigenlijk zou moeten.

Klager stelt dat de taxateurs onzorgvuldig hebben gehandeld door zich een oordeel te vormen over zijn gezondheidstoestand en zich uit te spreken over de vraag of hij capabel is zijn bedrijf te blijven uitoefenen. De taxateurs missen daarvoor de deskundigheid. Hij heeft zich op het standpunt gesteld dat verweerders hebben gehandeld in strijd met de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, door bij hun keuze voor liquidatie van het bedrijf van klager rekening te houden met diens gezondheidstoestand.

Op de zitting hebben de taxateurs verklaard dat zij ook los van de gezondheidstoestand van klager waarschijnlijk hun advies hadden uitgebracht met als uitgangspunt liquidatie, met name vanwege de marginale bedrijfsresultaten en de beperkte aanwezigheid van vee. Zo waren de varkensstallen leeg en waren slechts enkele zoogkoeien aanwezig. Zij hebben ook verklaard dat zij zich - achteraf bezien - beter hadden kunnen onthouden van een prognose van de medische situatie van klager in de toekomst.

Uitgangspunt bij de keuze liquidatie of reconstructie zijn de persoonlijke omstandigheden van de pachter. Daartoe behoort ook diens gezondheidstoestand. In zoverre valt de taxateurs niets te verwijten. Wel hadden de taxateurs zich daarbij moeten beperken tot de feiten, te weten dat klager een CVA heeft doorgemaakt waarvan hij nog niet is hersteld. De prognose dat klager nog een lange weg te gaan heeft voordat hij volledig zal herstellen, als hij al volledig zal herstellen, is onnodig en ligt buiten de deskundigheid van de taxateurs. De taxateurs hadden dit – zoals zij zelf ook op de zitting hebben erkend - achterwege moeten laten. Overigens is niet aannemelijk dat de taxateurs tot een andere conclusie ten aanzien van de keuze liquidatie of reconstructie waren gekomen indien zij deze prognose over het herstel achterwege hadden gelaten.

Gezien het voorgaande acht het tuchtcollege de klacht in zoverre gegrond. Verweerders hebben niet de vereiste zorgvuldigheid in acht genomen bij het opstellen van het taxatierapport.

Het tuchtcollege heeft echter geen enkele aanleiding te denken dat verweerders met hun handelen klager hebben willen kwetsen of benadelen. Er is geen sprake van zodanig klachtwaardig gedrag dat een maatregel moet worden opgelegd.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt geen maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 30 september 2024 door het Tuchtcollege NRVT.