

Dossiernummer: 20160405
Datum: 26 augustus 2016

UITSPRAAK
Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,
wonende te X
klager,

tegen:

B,
register taxateur,
wonende te Y
beklaagde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 4 april 2016, met bijlagen;
- de aanvulling op de klacht bij email van 12 april 2016, met bijlagen;
- de mededeling bij email van 25 mei 2016 van de door het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT aangewezen bemiddelaar dat geen minnelijke regeling tussen partijen is bereikt;
- het verweerschrift van 31 mei 2016, met bijlagen;
- de reactie van klager op het verweerschrift bij email van 14 juni 2016;
- de reactie van beklaagde bij email van 17 juni 2016.

1.2. Op 28 juni 2016 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden.

Ter zitting zijn verschenen:

- klager in persoon, vergezeld van zijn echtgenote, en
- beklaagde in persoon, vergezeld van C, die als informant bij de zitting aanwezig is geweest.

2. De feiten

2.1 Beklaagde is als register taxateur ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT) onder nummer [nummer], onder andere in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

2.2 De klacht heeft betrekking op de taxatie van gedane pachtersinvesteringen, bestaande uit een ligboxenstal, perceel met erf en ondergrond, mestkelder en verharding (hierna tezamen: het vastgoed), die deel uitmaken van een tot 1 mei 2016 door klager (met familieleden die mede-eigenaar zijn, hierna gezamenlijk: A c.s.) aan C verpachte boerderij met landbouwgrond.

2.3 A c.s. als verpachter en C als pachter hebben op 9 januari 2016 een vaststellingsovereenkomst gesloten om te komen tot beëindiging van de tussen hen bestaande pachtovereenkomst. In deze overeenkomst zijn zij overeengekomen dat de hoogte van de vergoeding voor de pachtbeëindiging en van de gedane pachtersinvesteringen wordt vastgesteld door twee deskundigen gezamenlijk, waarvan één aan te wijzen door de pachter en één door de verpachter. Voor het geval de aangestelde deskundigen niet tot overeenstemming kunnen komen, is vastgelegd dat zij een derde deskundige zullen aanwijzen.

2.4 Het vastgoed is getaxeerd door twee deskundigen, waarbij beklaagde als deskundige is aangewezen door C en D als deskundige is aangewezen door A c.s.

2.5 Op 11 februari 2016 heeft de opname van het vastgoed plaatsgevonden. Vervolgens heeft beklaagde een concept waarderapport opgesteld en voorgelegd aan zijn medetaxateur D. Deze heeft bij email van 7 maart 2016 enkele op- en aanmerkingen gemaakt, die door beklaagde zijn verwerkt. Vervolgens is het waarderapport op 17 maart 2016 aan klager en C verzonden.

2.6 Het waarderapport vermeldt als getaxeerde objecten: 1) ligboxenstal, 2) perceel erf en ondergrond, 3) mestkelder, en 4) "Verharding –Asfalt". Onderdeel 4) wordt nader omschreven als: "Verharding bestaande uit beton en asfalt
Ligging nabij de bedrijfsgebouwen
Kwaliteit redelijk/goed".

2.7 In het waarderapport is ten aanzien van fosfaatrechten aangegeven dat in een brief van 2 juli 2015 van de Staatssecretaris van Economische Zaken productiebegrenzende maatregelen zijn aangekondigd, die naar verwachting in de loop van 2016 bij wet zullen worden vastgesteld. In verband hiermee staat in het waarderapport dat partijen hebben verklaard dat zij na de wettelijke verankering van deze maatregelen onvoorwaardelijk zullen meewerken aan de praktische uitwerking en daarmee samenhangende overdracht dan wel te betalen vergoeding, welke betrekking heeft op de landbouwgrond welke door pachter van verpachter wordt gepacht.

2.8 Op 28 april 2015 is C gestopt met zijn melkveehouderijbedrijf. Zijn melkvee heeft hij verkocht aan veehandelaar L. B, een broer van beklaagde. L. B heeft het vee vervolgens doorgeleverd aan een door zijn broer (beklaagde) en hemzelf geëxploiteerd bedrijf.

2.9 In een brief van de Minister van Economische Zaken van 3 maart 2016 zijn de maatregelen ten aanzien van de fosfaatrechten verder uitgewerkt. De beoogde inwerkingtreding van deze maatregelen is 1 januari 2017.

2.10 Op [datum] 2016 is de notariële akte gepasseerd, waarbij C aan A c.s. het vastgoed heeft verkocht. De feitelijke levering van het vastgoed heeft plaatsgevonden op 1 mei 2016 onder gelijktijdige beëindiging van de tussen partijen bestaande pachtovereenkomst.

3. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016.

- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015, in het bijzonder de volgende artikelen:

Artikel 16

De geregistreerde taxateur laat zich bij zijn afwegingen ten aanzien van de professionele taxatiedienst niet ongepast beïnvloeden waardoor de objectiviteit en onafhankelijkheid van de professionele

taxatiedienst in gevaar komt. Objectiviteit en onafhankelijkheid zijn vereist in wezen en in schijn. Daaronder dient in ieder geval te worden verstaan dat:

- a. de geregistreerde taxateur een taxatieopdracht alleen mag aanvaarden als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen;
- b. waarbij die vrijheid niet ontoelaatbaar mag worden ingeperkt vanuit een (eerdere, huidige of aanstaande) betrokkenheid bij het vastgoedobject of bij de opdrachtgever of bij de werkgever;
(...)

Artikel 17

1. De geregistreerde taxateur dient alle bedreigingen voor zijn objectiviteit en onafhankelijkheid te identificeren, en de maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd alvorens de taxatieopdracht te accepteren. Hij legt eventuele bedreigingen en getroffen maatregelen vast in het taxatierapport;
(...)
3. Indien het niet mogelijk is maatregelen te treffen om verwezenlijking van een bedreiging te voorkomen, dient hij de taxatieopdracht te weigeren.

Artikel 18

De geregistreerde taxateur bevestigt zowel bij de aanvaarding van de opdracht als in het taxatierapport dat hij aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid voldoet.

- Het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van 19 november 2015.

4. De klacht

Klager heeft in de klacht gesteld dat het waarderapport van beklaagde, opgesteld met D, niet deugt. De taxatie is volgens hem niet juist, onvolledig en veel te hoog. Volgens klager was tussen beide taxateurs niet duidelijk of het betonpad nu wel of niet mee getaxeerd is (klachtonderdeel I), en wordt uit het waarderapport niet duidelijk welke afspraken er zijn gemaakt over de fosfaatrechten (klachtonderdeel II). Verder is er volgens klager sprake van ernstige belangenverstrengeling tussen C en beklaagde (klachtonderdeel III). Beklaagde heeft onder meer aan C een boerderij in Z verkocht, waar C thans woont. Daarnaast bestaat een zakelijke relatie tussen C en beklaagde in verband met de aankoop en het opfokken van jongvee. Volgens klager vereenzelvigt beklaagde zich met de belangen van C en heeft beklaagde D niet juist geïnformeerd omtrent de koeienhandel en de fosfaatrechten.

5. Het verweer

Beklaagde heeft tegen de klachtonderdelen aangevoerd dat vanaf begin 2013 overleg heeft plaatsgevonden tussen klager en C over beëindiging van de pachtovereenkomst en de overdracht van het verpachte aan A c.s., inclusief de door C gedane pachtersinvesteringen en de vergoeding die daarvoor zou moeten worden betaald. C heeft zijn melkvee op 28 maart 2015 verkocht en op 28 april 2015 feitelijk geleverd aan L. B, de broer van beklaagde. Deze heeft het vee doorgeleverd aan de E, het veebedrijf van de gebroeders B. Bij deze transacties is de gangbare marktprijs betaald. Er zijn over en weer geen directe of indirecte belangen tussen beklaagde en C. Verder heeft beklaagde aangevoerd dat hij in overleg met klager en C de (hiervoor onder 2.3 genoemde) vaststellingsovereenkomst heeft opgesteld. Hierin is overeengekomen dat een tweetal deskundigen de hoogte van de vergoeding voor de gedane pachtersinvesteringen zou vaststellen. Dit werden beklaagde voor C en D voor klager. Beide taxateurs hebben in november 2015 overleg gehad omtrent de opdracht.

De vaststellingsovereenkomst is op 9 januari 2016 getekend. De feitelijke waardebepaling vond plaats op 11 februari 2016. Hierbij zijn de fosfaatrechten aan de orde geweest en is onder meer vastgesteld dat er geen melkvee meer op het bedrijf aanwezig was sinds 28 april 2015.

Daarna heeft beklaagde een eerste concept van het waarderapport opgesteld. Hierop heeft D zijn op- en aanmerkingen per email aan beklaagde toegezonden. Na telefonisch overleg is het definitieve waarderapport opgesteld en door beklaagde en D beiden ondertekend.

Volgens beklaagde heeft nadien telefonisch overleg plaatsgevonden tussen D en beklaagde, waarbij zij nogmaals naar elkaar bevestigd hebben dat de losse betonplaten en het betonpad 'onderdeel waren van het totaal'.

Ten slotte heeft beklaagde aangevoerd dat D hem heeft gemeld dat hij ook na de klacht nog steeds volledig achter de vastgestelde waarden in het waarderapport staat. Een eerdere indicatie van D zou geen betrekking hebben op het getaxeerde vastgoed, maar op een algemene vraag van klager over de waarde van oude ligboxstallen in het algemeen.

6. Behandeling ter zitting

Klager heeft ter zitting verklaard dat het zakelijke geschil tussen hem en de pachter omtrent het betonpad inmiddels is opgelost, maar dat dit geschil te voorkomen was geweest als het waarderapport duidelijkheid had verschaft omtrent de vraag of het betonpad tot het te taxeren vastgoed behoorde.

Beklaagde heeft uiteengezet dat er betonplaten zijn aangebracht rond de boerderij en de stal, die later geasfalteerd zijn. Daarnaast is er sprake van een kavelpad van beton dat vanuit de stal het land inloopt, een zogenaamd koeienpad. De betonplaten met asfalt zijn meegenomen in de taxatie. Het kavelpad is volgens beklaagde niet meegenomen in de taxatie.

Ten aanzien van de fosfaatrechten heeft beklaagde verklaard dat sprake is van voorgenomen regelgeving, die nog nader geëffectueerd moet worden. Er is nog steeds geen duidelijkheid over de regelgeving omtrent de fosfaatrechten en dat was ook zo bij de opname. Klager blijft bij zijn stelling dat uit het waarderapport niet duidelijk blijkt welke afspraken er zijn gemaakt over de fosfaatrechten.

Voorts heeft beklaagde uiteengezet dat er een afspraak bestaat tussen het veebedrijf dat hij drijft met zijn broer en het bedrijf van C. C koopt jongvee van het bedrijf van beklaagde en verkoopt dat terug als het vee is opgefokt. Beide bedrijven zijn daarbij een eerste recht van koop en verkoop gedurende een periode van twee jaar overeengekomen. Beklaagde benadrukt dat hierbij gangbare marktprijzen worden betaald. Klager heeft ter zitting bevestigd dat hij op de hoogte was van de verkoop van het melkvee aan het bedrijf van beklaagde vóór de opdrachtverstrekking aan beide taxateurs.

Beklaagde heeft aangegeven dat de opdracht tot taxatie feitelijk werd voorbereid voordat de regelgeving van NRVT van kracht werd, en dat sprake is van een overgangperiode. Beklaagde heeft aangegeven dat hij in verband met de nieuwe regelgeving van NRVT nu mogelijk anders zou hebben gehandeld met betrekking tot de door hem verrichte taxatie en de rapportage anders zou hebben opgesteld.

Ten slotte heeft beklaagde meegedeeld dat hij afziet van het horen van D als getuige, tenzij het tuchtcollege daartoe alsnog aanleiding zou zien.

7. Beoordeling

7.1 Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt allereerst vast dat beklaagde op het moment van de opname en het uitbrengen van het waarderapport ingeschreven was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Het tuchtcollege stelt voorts vast dat de klacht gedragingen van beklaagde betreffen, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, hetgeen binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Ten slotte stelt het tuchtcollege vast dat de taxatie heeft plaatsgevonden in het kader van de beëindiging van een pachtovereenkomst. De klacht beperkt zich echter tot het (mede) door beklaagde

opgestelde waarderapport, betreffende het schatten en schriftelijk rapporteren door een geregistreerd taxateur over de waarde van vastgoed, zodat het tuchtcollege zich bevoegd acht kennis te nemen van de klacht.

7.2. Inhoudelijke beoordeling van de klacht

I. Ten aanzien van het betonpad stelt het tuchtcollege vast dat het waarderapport op pagina 2 aangeeft dat het getaxeerde omvat “Verharding – Asphalt”. Vervolgens specificeert het rapport dit onderdeel als ‘verharding bestaande uit beton en asfalt’, met ligging ‘nabij de bedrijfsgebouwen’. Tijdens de zitting heeft beklaagde toegelicht dat het betonpad deels gelegen was op perceel Z1 en deels op perceel Z2 1, en daarmee deels op het perceel van de heer C en deels op het perceel van de familie A. Beklaagde heeft gesteld dat hij hierbij is uitgegaan van de situatie zoals beschreven in een brief van 28 november 2006. Deze brief maakt geen deel uit van het waarderapport. Evenmin wordt in het rapport naar deze brief verwezen. In het verweerschrift heeft beklaagde aangevoerd dat D en beklaagde in telefonisch overleg hebben besproken dat de losse betonplaten en het betonpad onderdeel waren van het totaal (naar het tuchtcollege begrijpt: van het te taxeren vastgoed). Ter zitting heeft beklaagde daarentegen verklaard dat het betonpad geen onderdeel was van de taxatie. Gezien het voorgaande volgt het tuchtcollege klager in zijn stelling dat het waarderapport onvoldoende duidelijkheid biedt omtrent de vraag of het betonnen kavelpad al dan niet deel uitmaakte van het te taxeren vastgoed. Het waarderapport is op dit onderdeel onvoldoende zorgvuldig en transparant als bedoeld in artikel 19 van de AGB. Klachtonderdeel I is daarmee gegrond.

II. In het waarderapport is ten aanzien van de fosfaatrechten door beklaagde uiteengezet wat de actuele situatie was. Hetgeen hieromtrent in het waarderapport is opgenomen, is vervolgens letterlijk overgenomen in de notariële akte van 28 april 2016. Gelet daarop heeft klager naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het waarderapport op dit punt onjuist of onduidelijk was over de gemaakte afspraken inzake fosfaatrechten per peildatum van het waarderapport. Klachtonderdeel II acht het tuchtcollege dan ook ongegrond.

III. Ten aanzien van de door klager gestelde belangenverstrengeling overweegt het tuchtcollege als volgt. Dat beklaagde eerder als makelaar betrokken was bij de aankoop van de boerderij te Z, vormt geen bedreiging als bedoeld in artikel 17 van de AGB. Dat beklaagde in 2015 het melkvee van C heeft overgenomen, vormt op zichzelf eveneens niet een zodanige bedreiging. De betrokkenheid bij de opdrachtgever als bedoeld in artikel 16 sub b van de AGB is daarmee namelijk niet zo sterk dat de schijn is gewekt dat beklaagde de professionele taxatiedienst niet meer met de vereiste objectiviteit en onafhankelijkheid kon verrichten. Het tuchtcollege neemt daarbij mede in aanmerking dat klager van de verkoop van het vee geheel op de hoogte was en desondanks geen enkel bezwaar heeft gemaakt tegen verstrekking van de opdracht aan beklaagde. De zakelijke contacten tussen beklaagde en C zijn daar echter niet bij gebleven. Tijdens de mondelinge behandeling is uit de toelichting van beklaagde en de informatie van C vast komen te staan dat ten tijde van het opstellen van het waarderapport sprake was van een permanente exclusieve zakelijke relatie tussen C en beklaagde inzake de koop en verkoop van vee aan het door beklaagde en zijn broer geëxploiteerde veebedrijf. Gelet daarop is het tuchtcollege van oordeel dat beklaagde in het onderhavige geval te weinig heeft gedaan om te voorkomen dat bij hem (de schijn van) een bedreiging is ontstaan voor de objectiviteit en onafhankelijkheid die vereist zijn om een professionele taxatiedienst als eigen afweging in vrijheid te kunnen verrichten. Daarbij stelt het tuchtcollege vast dat beklaagde in het waarderapport geen paragraaf heeft opgenomen omtrent zijn objectiviteit en onafhankelijkheid. Evenmin is in het rapport een toelichting opgenomen ten aanzien van de zakelijke banden tussen beklaagde en C. Dat klager van die zakelijke banden op de hoogte was, neemt die verplichting op grond van artikel 17 van de AGB niet weg.

Gezien het voorgaande oordeelt het tuchtcollege dat beklaagde zich onvoldoende rekenschap heeft gegeven van zijn banden met C om in vrijheid zijn taxatieopdracht te kunnen uitvoeren als bedoeld in artikel 16 van de AGB, alsmede dat hij niet heeft voldaan aan de hiervoor genoemde verplichting op grond van artikel 17 van de AGB. Het tuchtcollege acht klachtonderdeel III gegrond.

Het tuchtcollege overweegt nog dat het waarderapport en het gedrag van beklaagde had dienen te voldoen aan de NRVT-eisen nu de opname en het opstellen van het waarderapport plaatsvonden na 1 januari 2016. Dat de opdracht is verstrekt voor genoemde datum, doet daar niet aan af.

Het tuchtcollege ziet geen aanleiding tot het horen van (verdere) getuigen of informanten.

7.3 Nu de klachtonderdelen I en III gegrond zijn verklaard, dient het tuchtcollege te beslissen over een op te leggen maatregel. Het waarderapport heeft onvoldoende duidelijkheid verstrekt aan de opdrachtgevers op een moment dat zij een slepende kwestie wilden afronden en heeft met betrekking tot het betonpad zelfs tot nieuwe controverse geleid. Dat valt beklaagde aan te rekenen. Hetzelfde geldt voor het feit dat beklaagde zich onvoldoende rekenschap heeft gegeven van zijn zakelijke relatie met zijn opdrachtgever, waarmee hij niet voldaan heeft aan de eis van objectiviteit en onafhankelijkheid in wezen en in schijn als bedoeld in de AGB.

Het tuchtcollege overweegt dat beklaagde ter zitting heeft erkend dat het rapport niet aan alle NRVT-voorwaarden voldeed en heeft gezegd dat hij het waarderapport nu waarschijnlijk niet meer op dezelfde wijze zou opstellen. Ook heeft beklaagde zich afgevraagd of hij een dergelijke opdracht nu nog zou aannemen. Gezien alle hiervoor genoemde omstandigheden acht het tuchtcollege het opleggen van een maatregel, bestaande uit een waarschuwing, gepast.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

- verklaart de klacht gegrond voor wat betreft de klachtonderdelen I en III;
- verklaart de klacht ongegrond voor wat betreft klachtonderdeel II;
- bepaalt dat aan beklaagde als maatregel een waarschuwing wordt opgelegd;
- bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT aan klager het betaalde klachtgeld ad € 125,00 dient terug te betalen.

Deze uitspraak is gewezen op 26 augustus 2016 door het Tuchtcollege NRVT.