

Dossiernummer: 20200303

Datum: 16 juni 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

Register-Taxateur te [plaats]

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 24 februari 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 april 2020.

Tijdens de hoorzitting van 18 mei 2020 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;
- verweerder in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 27 maart 2019 opgestelde taxatierapport met betrekking tot het Fruitteeltbedrijf gevestigd aan de [adres], in opdracht van de erfverpachter, een stichting, waarmee klager tot 1 oktober 2018 een erfpachtrelatie had. Op 21 mei 2019 heeft verweerder in opdracht van de stichting een herwaardering van het getaxeerde uitgevoerd.

Klager stelt dat verweerder is uitgegaan van een na de opname gebleken lage fruitopbrengst, terwijl de peildatum 1 oktober 2018 had moeten zijn. De stichting heeft volgens klager het ge oogste fruit tegen een onnodig lage prijs op de markt gebracht om een lagere vergoeding aan klager te hoeven betalen. Dat is volgens klager in strijd met het gehanteerde marktwaardebegrip. Ook had verweerder zich moeten baseren op de oogst die mogelijk was geweest als de stichting tijdig had ge oogst. In de rapportage van 21 mei 2019 hanteert verweerder om onduidelijke redenen de peildatum van 14 mei 2019.

Klager meent dat hij hierdoor als voormalige erfpachter is benadeeld.

Vervolgens stelt klager dat verweerder eerder betrokken is geweest bij het getaxeerde omdat hij in 2009 al over dezelfde boomgaard heeft gerapporteerd. In het taxatierapport staat derhalve ten onrechte dat verweerder niet eerder diensten heeft verleend met betrekking tot het getaxeerde. Verweerder is om die reden niet meer onafhankelijk en had de taxatie niet mogen uitvoeren.

Ten slotte stelt klager dat verweerder in het taxatierapport van 21 mei 2019 ten onrechte de termen beslag en beslaglegging hanteert, waarmee hij volgens klager het retentierecht bedoelt.

Klager geeft aan dat hij ook een klacht heeft ingediend bij de Rentmeesterskamer.

3. Het verweer

Verweerder licht de voorgeschiedenis van de procedure toe. Klager had tot 1 oktober 2018 een erfpachtovereenkomst met een stichting, die de eigenaar is van het perceel. Namens de stichting is verweerder verzocht om een taxatie van de boomgaard uit te voeren om de aan erfpachter toekomende vergoeding per einde erfpachtovereenkomst te kunnen vaststellen. Verweerder heeft het object geïnspecteerd en op 27 maart 2019 een taxatierapport uitgebracht, waarin een aan klager toe te kennen vergoeding per 1 oktober 2018 wordt geschat op € 28.885. Bij de taxatie heeft verweerder zich laten bijstaan door een fruitteeltdeskundige.

Vervolgens is tussen erfpachter en de stichting een procedure gevoerd. De rechtbank [plaats] heeft op 8 mei 2019 uitspraak in kort geding gedaan en klager gelast de boomgaard aan de stichting op te leveren. Vervolgens is verweerder door de stichting verzocht een hertaxatie op te stellen, wat hij na een nieuwe inspectie heeft gedaan. Hierbij is de vergoeding met als peildatum 14 mei 2019 geschat op -/€ 52.104 (negatief) vanwege de verslechtering van de fruitopstanden.

Ten aanzien van de klacht stelt verweerder dat inderdaad twee waardepeildata zijn gehanteerd. Dat is overeengekomen met de stichting. De tweede taxatie was nodig om te bepalen wat de financiële gevolgen zijn van latere gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden tussen klager en de stichting. Voorts licht verweerder toe dat een taxateur ook rekening dient te houden met gebeurtenissen van na de peildatum voor zover deze bij hem bekend zijn.

Omtrent een mogelijk eerdere betrokkenheid erkent verweerder dat hij het perceel in 2009 voor klager heeft getaxeerd. Sindsdien zijn zoveel jaren verstreken – en is sprake van een ander soort taxatie voor een andere opdrachtgever – dat geen sprake is van een bedreiging van zijn onafhankelijkheid. Er is volgens verweerder daardoor geen sprake van een handelen dat in strijd is met de fundamentele beginselen.

Over de term beslag en beslaglegging waar retentierecht is bedoeld, geeft verweerder aan dat dit geen materiële invloed heeft gehad op de uitgevoerde taxatie en in het taxatierapport van 26 mei 2019 is hersteld.

Tot slot stelt verweerder dat klager voorbijgaat aan de eisen van redelijkheid en proportionaliteit door vanwege een geschil waar de taxateur buiten staat, over diens rug ongefundeerde verwijten te maken over zijn integriteit en professionaliteit. Dat klager ook bij de Rentmeesterskamer een klacht heeft ingediend, acht verweerder disproportioneel. Verweerder concludeert dat de klacht op alle onderdelen ongegrond dient te worden verklaard.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 18 mei 2020 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie als register-taxateur opgenomen was in het door NRVT gehouden register.

Klager heeft als voormalig erfpachter te beschermen rechten ten aanzien van de waardering door verweerder, nu op basis van deze waardering wordt afgerekend tussen klager en de erfverpachter. Daardoor is klager aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader 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 kennis te nemen van de klacht.

Voor zover verweerder ingaat op het indienen van klachten bij verschillende instanties, overweegt het Tuchtcollege dat zij zich slechts kan uitspreken over de reglementen van NRVT. De Rentmeesterskamer hanteert een ander toetsingskader, waar het Tuchtcollege NRVT buiten staat. Hoewel invoelbaar is dat deze situatie ongewenst is omdat een register-taxateur zich hierdoor bij beide instanties moet verdedigen, is dit geen reden voor het Tuchtcollege om de klacht buiten behandeling te laten.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het eerste klachtonderdeel I, de waardepeildatum in het rapport van mei 2019.

Klager stelt dat in het rapport van mei 2019 ten onrechte is uitgegaan van een waardepeildatum van 14 mei 2019. Ook in dat rapport had als peildatum 1 oktober 2018 moeten worden opgenomen.

Het Tuchtcollege overweegt dat het aan de opdrachtgever is om met de register-taxateur te bepalen welke waardepeildatum wordt gehanteerd. Klager is in deze situatie niet de opdrachtgever, zodat hij in beginsel hierbuiten staat.

Daarnaast heeft verweerder toegelicht dat feitelijk sprake was van twee taxaties, met een tweeledig doel. In het eerste taxatierapport is geschat welke vergoeding aan klager toekwam voor de door hem aangebrachte verbeteringen per einde van de erfpachtovereenkomst.

In het tweede taxatierapport is geschat welke extra kosten zijn ontstaan door de problemen die na de overdracht van de erfpacht, per 1 oktober 2018, tussen partijen zijn ontstaan. Klager heeft daarbij enige tijd de boomgaard afgesloten. Dit tweede taxatierapport is uitgebracht nadat de rechtbank [plaats] uitspraak had gedaan over het door klager uitgeoefende retentierecht.

Het Tuchtcollege merkt op dat het achteraf duidelijker was geweest als verweerder deze twee verschillende taxaties, opgesteld met een verschillende doelstelling, in twee aparte taxatierapporten had opgenomen, in plaats van de tweede taxatie aan te merken als een hertaxatie. Deze handelwijze heeft tot gevolg gehad dat beide kwesties, te weten het afrekenen bij de beëindiging van de erfpachtperiode en de ontstane extra kosten door het uitoefenen van het retentierecht door klager, door elkaar zijn gaan lopen.

Dat een en ander helderder geformuleerd had kunnen worden, betekent echter niet dat het taxatierapport van 14 mei 2019 opgesteld is in strijd met de reglementen van NRVT. Er is geen regel geschonden door verweerder, zodat geen sprake is van een tuchtrechtelijk verwijtbaar gedraging.

Het Tuchtcollege overweegt voorts dat vaststaat dat verweerder ten behoeve van de eerste taxatie meermalen ter plaatse aanwezig is geweest voor inspectie, waarbij de oogstopbrengst in detail in kaart is gebracht. Ook staat vast dat verweerder hierbij de hulp heeft ingeroepen van een deskundige op het gebied van fruitteelt. Terecht heeft verweerder rekening gehouden met gebeurtenissen na beëindiging van de erfpachtovereenkomst, en vóór de oplevering van het taxatierapport, conform paragraaf 9. van de Praktijkhandleiding LAV. Hierbij wijst het Tuchtcollege erop dat de waardering van het fruit dat op 1 oktober 2018 nog niet was geoogst, expliciet is genoemd in de opdracht onder 1.6 van het taxatierapport.

Terecht is verweerder hierbij uitgegaan van de werkelijk te verwachten opbrengst en niet van de opbrengst zoals die volgens klager had kunnen zijn als de stichting – wat daar ook van zij – eerder had geoogst. Een register-taxateur dient bij een taxatie uit te gaan van de werkelijke situatie, tenzij sprake is van een bijzonder uitgangspunt, wat hier niet het geval is.

Dat verweerder zonder meer is uitgegaan van de opbrengst die de opdrachtgever heeft opgegeven, is het Tuchtcollege niet gebleken. In dit verband wijst het Tuchtcollege op het door verweerder inschakelen van de fruitteeltdeskundige en de verwijzing in het taxatierapport naar onder meer de Kwalitatieve Informatie Fruitteelt (KWIN),

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Over het tweede klachtonderdeel, de eerdere betrokkenheid van verweerder bij het te taxeren object, overweegt het Tuchtcollege als volgt.

Verweerder verklaart in zijn taxatierapport onder 1.4 dat hij 'niet eerder diensten heeft verleend m.b.t. het getaxeerde en dat hij derhalve onafhankelijk is voor wat betreft deze taxatie'.

Klager heeft aangevoerd dat deze verklaring niet juist is omdat verweerder in 2009 in zijn opdracht het perceel heeft getaxeerd. Verweerder heeft deze eerdere taxatie erkend.

Het Tuchtcollege stelt vast dat genoemde verklaring onder 1.4 van het taxatierapport niet overeenstemt met de werkelijkheid, nu verweerder in 2009 het perceel heeft getaxeerd. Verweerder heeft als rechtvaardiging aangevoerd dat het hier gaat om een standaardverklaring, waarmee wordt aangegeven dat de register-taxateur onafhankelijk is en geen sprake is van beïnvloeding vanuit eerdere betrokkenheid.

Het Tuchtcollege kan verweerder hierin niet volgen want hij verliest uit het oog dat een door hem afgelegde verklaring van onafhankelijkheid feitelijk juist moet zijn, waarbij geen verschil maakt dat het om een standaardverklaring gaat. Door in de standaardoverweging geen termijn op te nemen, blijft immers onvermeld dat verweerder in 2009 bij het perceel betrokken is geweest en wordt op deze wijze ten onrechte de suggestie gewekt dat dit niet het geval was.

Dat kan echter niet leiden tot tuchtrechtelijke verwijtbaarheid omdat de betrokkenheid van verweerder bij het perceel vanwege het tijdsverloop van ruim 9 jaar niet in strijd is met het gestelde in de reglementen van NRVT. Van andere redenen om te twifelen aan de onafhankelijkheid van verweerder is het Tuchtcollege niet gebleken.

Dit klachtonderdeel is dus ook ongegrond.

Ten aanzien van het derde klachtonderdeel dat verweerder onjuiste termen heeft gebruikt, merkt het Tuchtcollege het volgende op.

Niet is gebleken dat verweerder de juridisch niet passende termen 'beslag' en 'beslaglegging' heeft gebruikt om klager te benadelen. Verder heeft klager niet toegelicht hoe en bij wie het gebruik van deze termen voor verwarring heeft gezorgd. Het Tuchtcollege kan daarom niet tot het oordeel komen dat verweerder op dit punt een gedragsregel heeft geschonden. Daarbij wordt nog opgemerkt dat verweerder niet is gevraagd een oordeel te geven over het retentierecht. De hertaxatie was juist het gevolg van de uitspraak van de rechtbank van 8 mei 2019, waarbij de voorzieningenrechter zich over het retentierecht had uitgesproken. Ook heeft verweerder aangegeven, wat klager niet heeft betwist, dat hij de terminologie heeft aangepast in een latere versie van het taxatierapport, welk rapport buiten het klachtdossier is gebleven.

De slotsom van het bovenstaande is dat de klacht op alle onderdelen ongegrond is.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is geweest op 16 juni 2020 door het Tuchtcollege NRVT.