

Dossiernummer: 22402

Datum: 12 september 2022

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

klager,

wonende te [plaats],

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 21 april 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 23 mei 2022, met bijlagen;
- de e-mail van klager van 21 juni 2022;
- de e-mail van klager van 13 juli 2022, met bijlage.

Tijdens de hoorzitting van 28 juli 2022 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 en zijn echtgenote, C.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 15 december 2020 uitgebrachte taxatierapport dat ziet op een perceel grond ter grootte van 1 ha.

Verweerder heeft de waarde van het perceel vastgesteld op € 55.000,00, te weten € 5,50 per m<sup>2</sup>. Opdrachtgever van de taxatie was de zuster van klager.

Klager voert aan dat het perceel eerder in zijn opdracht door een andere taxateur is getaxeerd. De waarde is door deze taxateur in het rapport van 23 november 2020 op een veel hoger bedrag -namelijk op € 85.000,00 - vastgesteld, te weten € 8,50 per m<sup>2</sup>.

Klager stelt dat geen onpartijdige en onafhankelijke taxatie heeft plaatsgevonden. Verweerder heeft vooraf een prijsindicatie van € 4,00 tot € 5,00 per m<sup>2</sup> afgegeven. Daarna heeft hij in zijn rapport toegeschreven naar een lagere waarde dan is vastgesteld bij de eerdere taxatie. Het is volgens klager onzin dat sprake is van erg slechte grond die niet geschikt is voor teelt van andere agrarische gewassen en alleen als grasland kan dienen. Op dit moment staat er mais op het perceel die er, blijkens de door klager overgelegde foto, prachtig bij staat. Verweerder kon naar zijn mening op basis van een visuele inspectie van het getaxeerde perceel - dus zonder gedegen onderzoek - niet beoordelen wat de grondkwaliteit van het perceel is en ook kon hij niet vaststellen dat de grondkwaliteit van het getaxeerde perceel slechter is dan de grondkwaliteit van de referentieobjecten. Van de referentieobjecten zijn geen nadere gegevens beschikbaar.

Ook heeft verweerder geen enkele prijsstijging die in de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden, bij zijn beoordeling betrokken. Hij heeft de waarde vastgesteld op basis van de laagste waarde van het referentieobject uit 2017. Dat object is omzoomd door bomen zoals blijkt uit de door klager overgelegde satellietfoto's en derhalve van veel mindere kwaliteit. Van één referentieobject [kadastraal nummer] is in het rapport opgenomen dat het 5.26.40 ha groot is, terwijl het maar 1.97.45 ha is. Verweerder heeft er verder geen rekening mee gehouden dat het getaxeerde perceel prima is gelegen; achter de woning van zijn zuster (de koper) als deel van een veel groter perceel en met een zandweg naast de grond. Volgens klager is dat een prijsverhogende omstandigheid.

Klager voert verder aan dat de data niet kloppen. Verweerder had het perceel al op 2 november 2020 geïnspecteerd en had al een conceptrapport klaar op 13 november 2020, voordat zijn zuster opdracht had gegeven voor de taxatie; dat was volgens de verklaring van zijn zuster pas op 4 december 2020. Ook zou het concept retour zijn ontvangen door de taxateur op 3 november 2020, dat volgens klager helemaal niet kan. De dag na het uitbrengen van het officiële taxatierapport van 15 december 2020 heeft klager contact opgenomen met het kantoor van verweerder. Daar was toen niets bekend over de taxatie. Een opdrachtbevestiging ontbreekt. Al deze omstandigheden duiden volgens klager ook op partijdigheid en afhankelijkheid van de taxateur.

### 3. Het verweer

Verweerder bestrijdt dat de taxatie niet onafhankelijk en onpartijdig is uitgevoerd. Hij heeft geen enkel belang bij de taxatie en had geen enkele band met de opdrachtgever.

Ten aanzien van de referentieobjecten stelt verweerder dat deze, behalve de referentie met de gehanteerde laagste prijs per vierkante meter, veel groter zijn en voor meerdere teelten geschikt en dus couranter.

Verweerder heeft op 28 oktober 2020 een interne mail ontvangen met het verzoek contact op te nemen met de opdrachtgever voor de taxatie. Dat heeft hij gedaan, waarna hij op 2 november 2020 ter plaatse is geweest. Hij heeft toen op diverse plekken op het perceel geprikt met een grondboor om de kwaliteit en de opbouw van de bodem vast te stellen. Hij heeft toen geconstateerd dat sprake is van een moerige ondergrond en natte plekken in het perceel. Volgens door hem opgevraagde gegevens was het perceel vanaf 2009 alleen gebruikt als grasland, met uitzondering van 2020, toen er luzerne op stond.

Van de referentieobjecten heeft verweerder diverse informatie opgevraagd. Raadplegen van deze informatie en vergelijken daarvan met het getaxeerde perceel, heeft geleid tot de taxatiewaarde. Bij de referentiegrond, kadastraal bekend [plaats] sectie [X] nummer [1], moet ook het perceel kadastraal bekend [plaats] sectie [X] nummer [2] worden toegevoegd, tezamen 5.26.40 ha groot. De gemiddelde prijs is daarop gebaseerd.

Bij het retour ontvangen van de opdrachtbevestiging is abusievelijk de datum 3 november 2020 vermeld; dit had 13 november 2020 moeten zijn. De opdrachtbevestiging is inderdaad verstuurd nadat de taxatie was uitgevoerd. Dit kwam in het werk beter uit, zeker omdat het om een perceel grond ging, dat te allen tijde is te bezichtigen en dus tussen de andere werkzaamheden door kon worden bezocht.

Verweerder bestrijdt dat hij vooraf een prijsindicatie had afgegeven. Hij heeft alleen een indicatie van de taxatiekosten afgegeven van € 400,00 tot € 500,00.

#### 4. De hoorzitting

Tijdens de op 28 juli 2022 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 11 januari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

#### 6. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

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

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, in het kader van een te leveren 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.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Verweerder heeft erkend dat in het rapport abusievelijk is vermeld dat op 13 november 2020 door hem een opdrachtbrief naar de opdrachtgever is verzonden. Deze opdrachtbrief is op 3 november 2020 retour ontvangen. Uit de omstandigheid dat de inspectie op 2 november 2020 heeft plaatsgevonden dat de opdrachtbrief op 13 november 2020 is verzonden en retour ontvangen op 4 december 2020, zoals klager stelt, en dat het concept rapport is verzonden op 13 november 2020 en op 15 december 2020 definitief is gemaakt, leidt het tuchtcollege op zichzelf niet af dat sprake is geweest van partijdigheid aan de kant van verweerder. Dat inspectie heeft plaatsgevonden voor de officiële verstrekking van de opdracht is, gelet op de verklaring van de taxateur dat hij al vanaf 28 oktober 2020 op de hoogte was van de uit te voeren taxatie en de inspectie op 2 november 2020 tussen andere werkzaamheden door kon worden uitgevoerd, aannemelijk.

Klager heeft terecht erop gewezen dat verweerder in zijn rapport onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe hij tot de waarde van het getaxeerde object is gekomen. Onduidelijk is of- en hoe de waarde van de referentieobjecten is geïndexeerd naar de peildatum. Verweerder heeft tijdens de hoorzitting erkend dat hij dit in het rapport had moeten vermelden. Verweerder heeft verklaard dat hij 'op de achtergrond' wel rekening heeft gehouden met de indexering en dat hij 'op de achtergrond' rekening heeft gehouden met de omstandigheid dat een deel van het perceel bestaat uit een sloot en een weg. Dit is echter voor de belanghebbenden bij het taxatierapport onnavolgbaar en niet te controleren. Gelet daarop voldoet het rapport niet aan het in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels neergelegde vereiste van zorgvuldigheid en transparantie.

Het rapport schiet op het punt van transparantie en zorgvuldigheid tekort waar het gaat om de vergelijking van de kwaliteit van de grond van het getaxeerde object met de grond van de gehanteerde referentieobjecten. Weliswaar heeft verweerder onder F in het rapport, bij 'bodemclassificatie' vermeld dat het om moerige podzolgronden met humushoudend zandbed en een moerige tussenlaag gaat en bij 'geschiktheid' dat de grond geschikt is voor weiland en niet voor alle teelten, en heeft hij bij de SWOT-analyse als zwakte aangemerkt dat het gaat om een vrij laag en nat gelegen perceel dat eigenlijk alleen geschikt is als grasland, uit het rapport komt niet duidelijk naar voren hoe hij tot deze bevindingen is gekomen en waarom de gronden van de referentieobjecten beter zijn. Ook op dit onderdeel is het rapport niet controleerbaar.

Het tuchtcollege concludeert dat de klacht gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond moet worden verklaard. Van partijdigheid en/of afhankelijkheid is het tuchtcollege niet gebleken, maar wel van onzorgvuldigheid en gebrek aan transparantie. In een precaire familiale situatie als de onderhavige - waarvan verweerder genoegzaam op de hoogte was - waarbij het gaat om de verkoop van grond tussen broer en zuster - met een voorkeursrecht van koop van de zuster - is extra zorgvuldigheid en transparantie geboden. Met het vervaardigen van het rapport op de wijze zoals verweerder dat heeft gedaan heeft hij geen van de belanghebbenden een dienst bewezen.

Het tuchtcollege zal aan verweerder daarom de maatregel van berisping opleggen.

## **7. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND en gedeeltelijk ONGEGROND;

LEGT OP de maatregel van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 9 september 2022 door het tuchtcollege NRVT.