

Dossiernummer: 20180409
Datum: 1 november 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,
wonende te [plaats],
klaagster,

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 9 april 2019, met bijlagen;
- het verweerschrift van 30 mei 2018.

Tijdens de hoorzitting van 21 september 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A voornoemd (verder te noemen: klaagster)
- B voornoemd (verder te noemen: de taxateur).

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur op 26 februari 2018 in opdracht van de advocaten van klaagster en haar ex-partner uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot een bedrijfswoning met schuren erf, ondergrond, tuin, weiland en aanhorigheden te [plaats].

Volgens klaagster is het object niet op de juiste wijze getaxeerd en heeft de taxateur het chalet/de woning ten onrechte als slecht beoordeeld. De waarde moest worden bepaald per 20 januari 2014. Tijdens de taxatie op 20 november 2017 heeft klaagster geconstateerd dat haar ex-partner het perceel heeft verwaarloosd en dat het terrein grotendeels onder water stond. Aan de hand van foto's heeft klaagster laten zien dat dat op 20 januari 2014 niet het geval was. Hiermee heeft de taxateur geen rekening gehouden en hij is er in zijn rapport vanuit gegaan dat de staat van onderhoud in november 2017 hetzelfde was als in januari 2014. Klaagster is van opvatting dat de taxateur ten onrechte een correctie van € 10.000,00 heeft toegepast voor opruiming en egalisatie van het terrein.

Ook heeft de taxateur de BAG-registratie genegeerd. Volgens deze registratie is er sprake van een bedrijfswoning met woonfunctie en is het verblijfsobject in gebruik. Ook de WOZ-waarde is hierop gebaseerd. De taxateur heeft echter vastgesteld dat er geen sprake is van een bedrijfswoning. Ook heeft de taxateur een nieuwe schuur, die in 2012 is gebouwd, veel lager getaxeerd dan de kosten van het bouwen van de schuur. Op de vraag om referentie-objecten voor de schuur heeft de taxateur niet gereageerd.

Verder is klaagster van mening dat de taxateur ten onrechte een correctiepost heeft toegepast in verband met de aanwezigheid van een asbest dakje.

Ook heeft de taxateur er in zijn concept-rapport geen rekening mee gehouden dat er drainage op het terrein aanwezig is. In het definitieve rapport heeft hij ten onrechte opgenomen dat de drainage niet functioneert.

Klaagster stelt dat de taxateur zich niet heeft gehouden aan de regels over objectiviteit en onafhankelijkheid, taxatiemethodiek en onderbouwing.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat de beschrijving van de staat van het object op 20 november 2017 een momentopname was. Het terrein maakte een verwaarloosde indruk. Ter vergelijking met andere referentiepanden is er een correctiepost toegepast omdat begroeiingen, waaronder bramenstruiken, verwijderd moesten worden. Deze begroeiingen waren ook aanwezig op de peildatum. De taxateur heeft gebruik gemaakt van foto's van beide partijen.

Volgens de taxateur is de BAG-registratie juridisch niet leidend. Het bestemmingsplan wel en daaruit blijkt dat de bestemming agrarisch is.

Ten aanzien van de schuur heeft de taxateur gesteld dat hij uit moest gaan van de marktwaaarde en dat dat iets anders is dan de bouwkosten.

De correctie in verband met de aanwezigheid van asbest is naar opvatting van de taxateur terecht.

De drainage is volgens de taxateur een systeem uit de jaren tachtig. De werking daarvan is zeer matig. De waarde van het perceel wordt door de aanwezigheid van dit systeem niet verhoogd.

Er zijn volgens de taxateur verder referenties als bijlage bij het taxatierapport gevoegd. Op basis hiervan heeft de taxateur een waarde-opbouw van referentiepanden gemaakt en daarop zijn taxatie gebaseerd.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 21 september 2018 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 4 mei 2016;
- het Reglement Landelijk en Agrarisch vastgoed NRVT van 15 juni 2017.
- de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 1 juli 2017.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een object waarvan klaagster (mede-)eigenaar was, is klaagster aan te merken als belanghebbende en is zij in zoverre ontvankelijk in haar klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van de taxateur in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, wat binnen de doelstelling van het NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur bij zijn taxatie terecht is uitgegaan van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bestemming agrarisch is.

Verder acht het Tuchtcollege het niet onredelijk dat de taxateur voor het verwijderen van begroeiingen etc. een correctiepost heeft toegepast. Ook al was het perceel op 20 januari 2014 beter onderhouden dan op de datum van de taxatie (november 2017), niet betwist is dat er ook in januari 2014 bramenstruiken en worteldoek aanwezig waren. Het is verder niet aan het Tuchtcollege om de hoogte van de correctiepost te beoordelen.

Dat de taxateur de aanwezigheid van het drainagesysteem niet als waardeverhogend heeft aangemerkt acht het Tuchtcollege evenmin klachtwaardig. Vast staat dat het om een systeem uit de jaren tachtig gaat, waarvan de werking matig en afhankelijk van goed onderhoud is. Dat het perceel in januari 2014 niet grotendeels onder water stond kan juist zijn, maar op een foto uit juli 2014 is zichtbaar dat het perceel toen, evenals ten tijde van de taxatie in november 2017, wel onder water stond. Het Tuchtcollege acht het niet aannemelijk dat het drainagesysteem in ongeveer een half jaar tijd zodanig is verslechterd ten opzichte van januari 2014, dat de taxateur een hogere waarde aan het perceel had moeten toekennen per januari 2014 in verband met een beter werkend drainagesysteem.

Ten aanzien van de schuur heeft de taxateur terecht opgemerkt dat klaagster uitgaat van de stichtingskosten, maar dat het de opdracht van de taxateur was om de marktwaarde te bepalen. Dat is een ander uitgangspunt en de marktwaarde kan lager zijn dan de stichtingskosten.

Dat de taxateur is uitgegaan van verkeerde referentie-objecten is het Tuchtcollege niet gebleken.

Ten slotte heeft de taxateur terecht een kleine correctiepost toegepast (€ 300,00) in verband met de aanwezigheid van asbest. Het asbest moet verwijderd worden en daar zijn kosten aan verbonden die een drukkend effect op de waarde hebben.

Gelet op al het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht ongegrond is. De overige stellingen van klaagster, waaronder die over (mogelijke) kleine slordigheden in het rapport met betrekking tot een rekenblad en de datum van de plausibiliteitsverklaring, kunnen niet tot een ander oordeel leiden.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 1 november 2018 door het Tuchtcollege NRVT.