

Dossiernummer: 20180524

Datum: 29 oktober 2018

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster,

tegen:

B RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 23 mei 2018;
- aanvulling op de klacht d.d. 5 juni 2018 met diverse bijlagen;
- de e-mail van klaagster met uitleg van de gemeente [plaats];
- het verweerschrift met bijlage van 29 juni 2018.

Tijdens de hoorzitting van 11 september 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster in persoon;
- verweerder in persoon, bijgestaan door mevrouw mr. C.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het deskundigenbericht van verweerder van 3 augustus 2017 en de aanvulling daarop van 27 maart 2018, met betrekking tot het object [adres], (mede)eigendom van klaagster.

Klaagster stelt dat verweerder het weiland ten onrechte getaxeerd heeft als bouwland. Het bestemmingsplan verbiedt het omzetten van grasland in bouwland. Verweerder heeft bij zijn waardering met de beperkingen omtrent gebruik zoals omschreven in het bestemmingsplan geen rekening gehouden. Ook de grootte van het erf is niet correct weergegeven.

Klaagster wijst er in dit verband op dat verweerder niet beschikt over agrarische expertise. Verweerder had volgens klaagster de feitelijke situatie moeten waarderen en niet hoe de situatie had kunnen zijn.

3. Het verweer

Namens verweerder wordt aangevoerd dat hij als deskundige is benoemd door de rechtbank in het kader van een echtscheidingsprocedure van klaagster en haar (ex-)partner.

De punten waarover geklaagd wordt, zijn ook bij de rechtbank aangegeven. Omtrent de agrarische expertise heeft de rechtbank dat bezwaar afgewezen. Ook heeft de rechtbank geoordeeld dat verweerder de referentiepanelen terecht heeft meegenomen. De rechtbank heeft verweerder om een nadere toelichting gevraagd op het waarderen als bouwland in plaats van grasland. Die toelichting heeft verweerder verstrekt. De verdere procedure is verweerder niet bekend.

Verweerder concludeert dat hij de taxatie terecht heeft verricht op basis van de werkelijkheid en de feiten zoals die golden ten tijde van de taxatie en verzoekt de klacht ongegrond te verklaren.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 11 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 (LAV) van 19 november 2015;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels (AGB) van 19 november 2015.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van de taxatie in het kader van een deskundigenbericht was ingeschreven als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, in de Kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed.

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

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder 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

De rechtbank heeft verweerder gevraagd om de vrije waarde in het economisch verkeer van het registergoed vast te stellen. Verweerder heeft er voor gekozen om bij die waardering de zogenaamde WEVAB (Waarde Economisch Verkeer Agrarische Bestemming) tot uitgangspunt te nemen. Dit is echter een fiscaal waardebegrip en deze is niet gelijk aan het begrip marktwaarde in de reglementen van NRVT. Van verweerder had mogen worden verwacht de waarderingsmethodiek zoals NRVT voorschrijft, te volgen. Dit klemte te meer nu de waardering diende plaats te vinden in het kader van een boedelscheiding waarin de marktwaarde in het economisch verkeer bepalend is. Dat klaagster en/of haar toenmalige echtgenoot en de opdrachtgever geen bezwaar hebben gemaakt tegen de door verweerder gekozen methode doet daar niet aan af.

Voorts is niet gebleken dat verweerder de beperkingen ten aanzien van het gebruik zoals omschreven in het bestemmingsplan juist heeft geïnterpreteerd. Dit bestemmingsplan stelt diverse beperkingen aan het gebruik van de grond. Nu dat zozeer afwijkt van hetgeen verweerder in zijn rapportage heeft opgenomen, onder meer het feitelijk gebruik als weidegrond door klagster, had het op de weg van verweerder gelegen om nader te onderbouwen hoe hij met de in het bestemmingsplan genoemde beperkingen is omgegaan. Ook ter zitting is verweerder er niet in geslaagd het tuchtcollege duidelijk te maken of en hoe hij met deze beperkingen rekening heeft gehouden.

Ook is verweerder in gebreke gebleven met het doen van de nodige metingen. Hij heeft volstaan met de hantering van een staffelmethode waarbij het totaal van ondergrond woning, bedrijfsgebouwen en erf altijd 5.000 m² bedraagt, naar zijn zeggen gebruikelijk bij taxaties in het kader van (fiscale afhandeling van) bedrijfsovernames, maar daar was nu juist in deze zaak geen sprake van.

Zeker nu klagster de aangehouden oppervlakten van erf en agrarische grond betwistte, had dat aanleiding moeten zijn voor verweerder alsnog een en ander na te meten en had hij van de feitelijke situatie uit moeten gaan bij de waardering.

Voorts heeft verweerder de onderbouwing van de waardering van de agrarische grond niet in zijn rapportage opgenomen. Hij heeft hiervoor slechts in het algemeen verwezen naar landelijke gemiddelden. Ter zitting heeft verweerder aangegeven dat hij de waardering verder gebaseerd heeft op zijn ervaring in [regio]. Hierdoor heeft verweerder verzuimd meerdere referentieobjecten te vermelden waarop hij zijn waardering heeft gebaseerd.

Gelet op het bovenstaande is de klacht gegrond. De ernst van de gedragingen maakt dat het tuchtcollege over zal gaan tot het opleggen van de maatregel waarschuwing.

7. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

LEGT aan verweerder de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is gewezen op 29 oktober 2018 door het tuchtcollege NRVT.