

Dossiernummer: 20180305 HB
Datum: 22 maart 2019

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A en A B.V.,

gevestigd te [plaats], verder te noemen

appellanten,

tegen:

B RT,

wonende te [plaats],

register taxateur, verder te noemen de taxateur,

geïntimeerde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het Hoger Beroepschrift van appellanten van 19 september 2018, waarbij hoger beroep is ingesteld tegen de uitspraak van het tuchtcollege van 9 augustus 2018, waarin de klacht van appellanten tegen de taxateur ongegrond is verklaard;
- Het aanvullend Hoger Beroepschrift van 16 oktober 2018, met bijlagen;
- Het verweerschrift van de taxateur van 17 december 2018, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 8 februari 2019 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de heer en mevrouw A;
- B RT voornoemd.

2. De procedure in eerste aanleg

De in eerste aanleg behandelde klacht had betrekking op het door de taxateur op 19 december 2016 in opdracht van appellanten uitgebrachte concept-taxatierapport met betrekking tot de woning van appellanten aan de [adres].

Appellanten voerden aan dat de taxatie niet bruikbaar was, omdat de waarde veel te laag getaxeerd zou zijn. Appellanten hebben hierbij gewezen op hogere marktwaarden, geschat door andere taxateurs en op hogere verkoopprijzen van vergelijkbare objecten in de omgeving.

Het Tuchtcollege heeft appellanten ontvankelijk verklaard in hun klacht, en heeft overwogen dat in de procedure is gebleken dat de woning van appellanten deel uitmaakt van een object met een agrarische bestemming. Appellanten hebben verklaard dat zij het agrarische bedrijf willen voortzetten en dat de bestemming wat hen betreft niet gewijzigd zal worden.

Het Tuchtcollege heeft vastgesteld dat appellanten hadden gewild dat het object getaxeerd zou worden als een object met de bestemming wonen. Het Tuchtcollege oordeelt dat de taxateur dat terecht niet heeft gedaan. Verder heeft het Tuchtcollege overwogen dat niet is komen vast te staan dat de taxateur zijn rapport ten onrechte en zonder toestemming van klagers in de openbaarheid heeft gebracht. De klacht van appellanten is ongegrond verklaard.

3. Het Hoger Beroep

Appellanten stellen in het Hoger Beroepschrift dat zij het idee hebben dat er tijdens de procedure niet correct naar hen is geluisterd. Ook melden appellanten dat zij beschikken over informatie waaruit zou blijken dat de bank in samenwerking met de taxateur gepoogd heeft tot een executieverkoop te komen.

Appellanten voeren in hun aanvullend beroepschrift verder aan dat agrarisch vastgoed niet minder opbrengt maar juist meer, omdat het meer mogelijkheden biedt voor een eventuele koper. Zij vinden dat hun object niet zomaar te vergelijken is met andere agrarische objecten. De vergelijkingsobjecten die de taxateur heeft aangedragen, zijn volgens appellanten niet vergelijkbaar. Zo liggen referentieobjecten 1 en 2 buiten het dorp en is bij referentieobjecten 1 en 3 sprake van verontreiniging, zodat hoge kosten voor sanering nodig zullen zijn. De ligging van het object van appellanten is veel beter en niet vergelijkbaar. Er zijn in de omgeving diverse goed vergelijkbare objecten. Ook hebben appellanten van andere taxateurs veel hogere prijsindicaties gekregen en een taxatie voor de bank.

Appellanten nemen het de taxateur kwalijk dat hij hun vertrouwen heeft beschaamd, nadat zij hem in vertrouwen hebben genomen over hun problemen met hun bank. Zij waren in onderhandeling met een andere bank, maar die onderhandelingen waren na de taxatie van de baan, waardoor appellanten genoodzaakt waren verder te onderhandelen met de bank.

De taxateur heeft zijn bevindingen met de bank gedeeld, terwijl appellanten de bank alleen hebben geïnformeerd over de door taxateur C op 25 november 2016 getaxeerde waarde van € 485.000. Taxateur B schatte de marktwaarde op € 365.000. Een waarde indicatie gaf een marktwaarde van € 465.000 en een geadviseerde verkoopprijs begin 2017 bedroeg € 589.000.

Een correcte taxatie was voor appellanten van groot belang vanwege de gezondheidsproblemen van de heer A. Er werd door de bank aangestuurd op beëindiging van de financiering en executieverkoop. Het vertrouwen van appellanten in instanties en personen heeft een enorme deuk opgelopen door deze situatie.

4. Het verweer in Hoger Beroep

De taxateur licht toe dat hij zijn taxatierapport in concept heeft aangeboden aan appellanten, die hem vervolgens hebben aangegeven dat zij het rapport niet meer nodig hadden vanwege een andere taxatie. Appellanten weigerden de factuur te betalen, waarna de taxateur een incassoprocedure is gestart. De taxateur wijst erop dat zijn rapport van 19 december 2016 is en dat de opname op 7 december 2016 heeft plaatsgevonden. De opnamedatum in het rapport van taxateur Nuyts was op 25 november 2016. De taxateur begrijpt dat appellanten op basis van het rapport van taxateur Nuyts gekomen zijn tot een financiering. Waarom het voor appellanten na zijn taxatie onmogelijk zou zijn geworden om elders een financiering af te sluiten, begrijpt de taxateur niet.

Het stond appellanten vrij om meerdere taxateurs te benaderen, en dat hebben zij ook gedaan. De taxateur merkt nog op dat een verkoopadvies van € 589.000 geen taxatie betreft.

De taxateur geeft aan dat hij ten tijde van de taxatie was ingeschreven in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van NRVT en dus bevoegd was de taxatie van het object met een agrarische bestemming uit te voeren. De taxateur meent dat hij voldaan heeft aan de NRVT-regels.

Als referentieobjecten heeft hij twee vergelijkbare recent verkochte agrarische objecten genomen en een object dat te koop stond. De referentieobjecten die appellanten aanvoeren, hebben allen een reguliere woonbestemming. De taxateur geeft aan dat het hem niet vrijstond de taxatie uit te voeren zoals appellanten wensten, namelijk een taxatie gebaseerd op vergelijkingen met objecten met een wezenlijk andere bestemming.

5. De hoorzitting

Tijdens de op 8 februari 2019 gehouden hoorzitting is het Hoger Beroep met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

6. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- Het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed NRVT, vastgesteld op 19 november 2015;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels, vastgesteld op 19 november 2015.

7. 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 het Hoger Beroep betrekking heeft op een uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg waarbij appellanten partij waren, zijn zij in zoverre ontvankelijk.

Hoger Beroep dient te worden ingesteld binnen zes weken na verzending van de uitspraak in eerste aanleg. Nu de uitspraak is verzonden op 9 augustus 2018, is het Hoger Beroep, dat is aangevangen met het op 19 september 2018 ontvangen beroepschrift, op tijd ingesteld.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van het Hoger Beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het Hoger Beroep

Ten aanzien van het klachtonderdeel dat de taxateur achter de rug van appellanten contact zou hebben gehad met de bank, overweegt het Tuchtcollege als volgt.

Appellanten hebben ermee ingestemd dat de taxateur in een eerder stadium, voorafgaand aan het taxeren van het object, contact opnam met de bank om de bank te verzoeken een dreigende executie niet door te zetten. Dat heeft de taxateur gedaan en de bank heeft daarna de voorbereidingen voor een executie stopgezet. Hieruit volgt dat de bank op de hoogte was van de betrokkenheid van de taxateur. Dat de bank in een later stadium, nadat zij de taxatie van taxateur Nuyts heeft ontvangen, interesse toont in de uitkomst van de taxatie door taxateur Ter Heegde, zou hierdoor verklaard kunnen worden.

Zonder verdere omstandigheden waaruit nader contact van de taxateur met de bank zou kunnen blijken – welke omstandigheden aan het Tuchtcollege niet zijn gebleken – volgt uit de hiervoor genoemde interesse van de bank niet althans onvoldoende dat taxateur Ter Heegde na het uitbrengen van zijn taxatie nog nader contact met de bank heeft gehad en de bank heeft geïnformeerd over zijn taxatierapport. Dit klachtonderdeel faalt derhalve.

Met betrekking tot het klachtonderdeel dat de taxateur niet juist heeft getaxeerd, overweegt het Tuchtcollege als volgt.

In het conceptrapport wordt naar het oordeel van het Tuchtcollege onvoldoende geobjectiveerd uitgelegd wat een optimale aanwending van het object zou zijn geweest. Het financieren van een object met een agrarische bestemming is lastiger dan van een object met een woonbestemming. De taxateur had er daarom voor kunnen kiezen zijn taxatie te verbreden en had in de taxatie een verwachte waarde kunnen opnemen bij particuliere bewoning, als dat als zogenaamde ‘highest and best use’ tot een hogere taxatiewaarde had kunnen leiden. De taxateur heeft in het concepttaxatierapport zijn waardering strikt beperkt tot de agrarische bestemming, hoewel deze bestemming mogelijk niet de ‘highest and best use’ van het object is geweest en wijziging van de bestemming wellicht tot de mogelijkheden behoorde.

Verder heeft de taxateur in deze klachtprocedure de door appellanten gemaakte vergelijking met andere referentiepanden onvoldoende weerlegd. Een varkensbedrijf en een loonbedrijf hebben wel een agrarische bestemming, maar die bedrijfsvoering en de ligging van de betreffende bedrijven wijken sterk af van het object van appellanten. Dit geldt temeer voor de door de taxateur vermelde bedrijven met verontreinigde grond.

Wat er echter van het voorgaande zij, deze overwegingen kunnen in deze zaak niet leiden tot het slagen van het klachtonderdeel. De relatie tussen appellanten en de taxateur is namelijk op initiatief van appellanten direct beëindigd na ontvangst van het conceptrapport. Zij hebben de taxateur daarmee niet in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven op zijn conceptrapport en hebben ook niet gepoogd de taxateur te overtuigen van hun zienswijze, dat een bestemmingswijziging tot een hogere taxatiewaarde had kunnen leiden. Of een dergelijke informatie-uitwisseling zou hebben geleid tot een andere opvatting van de taxateur in het definitieve taxatierapport, is niet met zekerheid vast te stellen.

In ieder geval heeft het ontbreken daarvan de taxateur de gelegenheid ontnomen om de zienswijze van appellanten in het definitieve taxatierapport te verwerken en om eventuele onjuistheden ten aanzien van de door hem gebruikte referentieobjecten te herstellen. Het taxatieproces was daarmee nog niet afgerond en de klacht tegen de juistheid van de taxatie kan niet worden toegewezen, nu het taxatierapport nog in een conceptstadium verkeerde en mogelijk nog verbeterd had kunnen worden.

Het Tuchtcollege oordeelt op grond van het voorgaande dat de klacht ongegrond is en dat het Hoger Beroep tegen de uitspraak in eerste aanleg daarom niet slaagt.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in Hoger Beroep:

BEKRACHTIGT de bestreden uitspraak.

Deze uitspraak is gewezen op 22 maart 2019 door het tuchtcollege NRVT.