

Dossiernummer: 20190319

Datum: 30 juli 2019

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

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 19 maart 2019 met als bijlage het taxatierapport van verweerder van 20 december 2018;
- het definitieve taxatierapport van 1 februari 2019;
- het verweerschrift van 29 april 2019.

Tijdens de hoorzitting van 4 juli 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden.

Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager voornoemd, in persoon;
- verweerder voornoemd, in persoon.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder in opdracht van klager opgestelde taxatierapport van het varkens- en rundveebedrijf van klager, gelegen aan de [adres].

Klager klaagt erover dat hij van verweerder op 20 december 2018 een concepttaxatierapport heeft ontvangen dat op verschillende punten niet juist is

Verweerder heeft volgens klager de 1.000 m<sup>2</sup> grond onder de boerderij aanvankelijk getaxeerd op € 80,00 per m<sup>2</sup>. Klager hoorde van andere taxateurs dat dat wel € 200,00 kon zijn. Verweerder heeft de waardering daarna gewijzigd in € 120,00, per m<sup>2</sup> maar dat vindt klager nog steeds een groot verschil.

Een bij het bedrijf behorende loods is gebouwd in 2017 en wordt in zes units verhuurd voor een bedrag per jaar van € 20.000,00. Het getaxeerde bedrag van € 25.000,00 kan volgens klager dan ook niet kloppen. Twee varkensschuren, opgetrokken in steen, die in 1996 en 1983-1990 zijn gebouwd, zijn in 2015 van binnen geheel gerenoveerd. Verweerder vergelijkt deze volgens klager ten onrechte met goedkope ligplaatsen. De nieuwe varkensschuur is veel nieuwer dan de door verweerder gebruikte referenties, zodat verweerder ook daar volgens klager hoger uit had moeten komen.

De ondergrond van het bouwblok is volgens klager met € 15,00 ook te laag in vergelijking met de prijs in de regio. Daarnaast heeft klager heeft onlangs agrarische grond gekocht voor ruim € 10,00 en € 12,50, per m<sup>2</sup> zodat hij de waardering van € 8,50 per m<sup>2</sup> aan de voorzichtige kant vindt. Zeker nu nog gesproken wordt over het omleggen van de rode contouren.

Ter zitting is klager nog ingegaan op de factuur die hij ontving naar aanleiding van de werkzaamheden.

### **3. Het verweer**

Verweerder voert aan dat hij als autonoom handelend taxateur zijn eigen afweging heeft gemaakt. Hij meent dat klager getracht heeft hem te beïnvloeden om tot een hogere waardering te komen.

De stelling van klager dat hij navraag heeft gedaan bij taxateurs in de omgeving, wordt volgens verweerder niet concreet onderbouwd.

Verder wijst verweerder erop dat bij het waarden van een geheel niet kan worden uitgegaan van het optellen van de (maximale) waardering per onderdeel.

Verweerder merkt op aan dat de aanpassing van de waardering van de ondergrond van de boerderij is ingegeven door de ligging in meer stedelijke omgeving en niet direct volgde uit de referenties.

Wat betreft de verhuurde bedrijfsgebouwen wijst verweerder op de bestemmingsplanvoorschriften, die verhuur beperkt tot 300 m<sup>2</sup>, zodat hij niet alle verhuurde vierkante meters kon meenemen in de waardering.

Bij de referenties is rekening gehouden met het verschil in bouwjaar, het voersysteem, de afwerking en de mate van specialisatie.

De waarde van een agrarisch bouwvlak is volgens verweerder niet altijd "te vangen" in een vierkante meterprijs. De verdien capaciteit van een bedrijfslocatie is hierbij een belangrijke factor. Verweerder zegt dat hij geen andere of betere referenties heeft gevonden en dat klager ook hier niet concreet onderbouwd wat de andere taxateurs hieromtrent hebben gesteld.

De recente aankopen waarnaar klager verwijst, betreffen volgens verweerder een andere oppervlakte en een ander gebruik, zodat deze niet vergelijkbaar zijn.

De verkoop waarnaar klager verwijst, betreft volgens verweerder een dwangsituatie en is qua oppervlakte niet vergelijkbaar.

### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 4 juli 2019 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 Definities vastgesteld op 21 juni 2019;
- Het Reglement Kamers vastgesteld op 21 juni 2019;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) vastgesteld op 21 juni 2019.

## 6. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Aangezien de klacht betrekking heeft op de taxatie van een landbouwbedrijf, waarvan klager eigenaar is, is hij aan te merken als belanghebbende en ontvankelijk in zijn klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat 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

Uit het dossier en ter zitting is aannemelijk geworden dat klager weinig genegen was om medewerking te verlenen aan de taxatie, nu deze op initiatief van zijn financier plaatsvond. Klager heeft ook geweigerd de opdrachtvoorwaarden van de taxateur te tekenen, waarna de bank vervolgens is opgetreden als opdrachtgever.

Verweerder heeft vervolgens het object opgenomen en een volledige taxatie verricht en daarvan een (concept en later definitief) taxatierapport opgesteld, waarin alle bedrijfsonderdelen uitgebreid zijn beschreven en per onderdeel een marktwaarde is bepaald die is verwerkt in een waarde matrix van het complex. Ook heeft de taxateur vrij uitgebreid aandacht besteed aan de publiekrechtelijke aspecten van het complex. De taxateur heeft gebruik gemaakt van verscheidene taxatiemethodieken, heeft de referenties voorzien van een omschrijving en met een toelichting in het rapport opgenomen. Hierdoor is voor degene die kennis neemt van het taxatierapport, inzichtelijk op welke wijze verweerder tot zijn schatting is gekomen.

Het Tuchtcollege overweegt dat de hoogte van de door een register-taxateur geschatte waarde alleen marginaal kan worden getoetst. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan andere taxateurs bij klager zouden hebben aangegeven, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. Daarbij wijst verweerder er terecht op dat de stellingen van klager dat andere taxateurs de waardering van verweerder onjuist zouden vinden, niet concreet zijn onderbouwd. Ook is niet gesteld of gebleken dat deze andere taxateurs het bedrijf van klager hebben geïnspecteerd.

Ten aanzien van de verhuurde units kan het Tuchtcollege de uitleg van de taxateur, dat hij rekening gehouden heeft met de beperkingen in het bestemmingsplan, volgen.

Dat de taxateur bij de vergelijking van de stallen van onjuiste referentieobjecten is uitgegaan, is onvoldoende aannemelijk gemaakt. De taxateur heeft erop gewezen dat de verdien capaciteit van de bedrijfslocatie een belangrijke factor is en voorts dat hij in het rapport met diverse aspecten rekening heeft gehouden. Welke andere referenties de taxateur had moeten hanteren, heeft klager niet nader onderbouwd.

Ten aanzien van de waardering van de ondergrond van de woning heeft de taxateur toegelicht dat het hier gaat om een bedrijfswoning, waarvan de waarde lager ligt dan een vergelijkbare woning met een woonbestemming. Deze opvatting acht het Tuchtcollege op zichzelf niet onjuist.

Het Tuchtcollege oordeelt, alles overziende, dat niet aannemelijk is gemaakt dat verweerder bij de schatting van de marktwaarde de reglementen van het NRVT niet heeft gevolgd. Verweerder heeft op zorgvuldige wijze een taxatierapport opgesteld.

Ten overvloede merkt het Tuchtcollege ten aanzien van de facturatie op dat, gezien het te taxeren complex en het uitgebreid onderbouwde rapport, een factuur gebaseerd op circa 15 werkzame uren, niet als exorbitant kan worden aangemerkt.

Het Tuchtcollege oordeelt dat niet aannemelijk is gemaakt dat verweerder de NRVT-normen heeft geschonden.

## **7. Beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 30 juli 2019 door het Tuchtcollege NRVT.