

Dossiernummer: 20200131

Datum: 21 juli 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats]

klager,

tegen:

B en C RT,

register-taxateurs te [plaats]

verweerdens.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 januari 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 5 maart 2020, met bijlagen;
- aanvullende mail d.d. 24 en 25 maart 2020, toegezonden namens klager op 12 mei 2020;
- bijlage 'waardebepaling naar onderdeel', opgevraagd door het Tuchtcollege na de hoorzitting en ontvangen van verweerdens op 17 juni 2020;
- reactie op 'waardebepaling naar onderdeel' door gemachtigde van klager d.d. 15 juli 2020.

Tijdens de hoorzitting van 26 mei 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- De heer A in persoon, bijgestaan door mr. L.J. Pronk, advocaat te Utrecht.
- Verweerdens in persoon, bijgestaan door mr. M. Benningen, advocaat te Amsterdam.

2. De klacht

De klacht richt tegen twee taxatierapporten die de verweerdens op 16 november 2018 respectievelijk 21 december 2018 in opdracht van de broer van klager, D hebben opgesteld. Het rapport van 16 november 2018 betrof een tweetal recreatie arken met ligplaats, schiphuis en weiland te [plaats] en stelde de marktwaarde van dit object op € 1.220.000. Het rapport van 21 december 2018 betrof het object [naam] [plaats] en stelde de marktwaarde daarvan op € 716.000.

De beide rapporten zijn opgemaakt in het kader van een voorgenomen verdeling van de tussen klager en zijn broer bestaande gemeenschap waar de beide objecten onderdeel van uitmaakten.

Klager verwijt verweerders dat zij in redelijkheid niet tot de gewaardeerde waarden hebben kunnen komen en daarmee hebben zij in strijd gehandeld met diverse fundamentele beginselen.

Klager beroept zich daarbij op twee taxatie rapporten die op 2 december 2019 van de beide objecten zijn opgemaakt. Deze rapporten zijn opgemaakt in opdracht van de beide broers en uitgevoerd door drie register-taxateurs, te weten [hierna: driemanschap]. In de taxatierapporten van het driemanschap bleken taxatiewaarden van € 790.000 en € 455.000. Deze verschillen daarmee aanzienlijk van de waarderingen door verweerders.

Voorts beroept klager zich op andere recente taxatierapporten. Op 24 juli 2019 heeft register-taxateur [E] in opdracht van klager woonboot [adres] getaxeerd en de marktwaarde vastgesteld op € 325.000. Taxateur E heeft ook in opdracht van klager op 8 maart 2019 het object [naam] te [plaats] getaxeerd en de waarde vastgesteld op € 307.865.

Uit een aanbod van de provincie om te komen tot een verkoop c.q. ruil, blijkt een waarde van het schiphuis en percelen weiland van circa € 75.000, in plaats van de door verweerders vermelde waarde van € 180.000.

Klager stelt voorts dat verweerders ten onrechte de lage hypotheekrente als gunstige marktomstandigheid noemen, terwijl een hypothecaire financiering niet mogelijk is. Klager acht dit niet zorgvuldig en leidt hieruit af dat verweerders geen ervaring hebben met dergelijke objecten, zodat niet gehandeld is met de vereiste vakbekwaamheid.

Omdat verweerders tot zeer hoge waarderingen komen, stelt klager dat zij zich hebben laten beïnvloeden door de belangen van de opdrachtgever, die zijn 50% aandeel in de objecten wenste te verkopen aan klager. Dit is in strijd met de vereiste onafhankelijkheid en objectiviteit.

Daarnaast verwijt klager verweerder C dat deze niet bereid was de objecten voor de door hem en verweerder B getaxeerde prijs in de verkoop te nemen.

3. Het verweer

Verweerders voeren allereerst aan dat klager niet-ontvankelijk dient te worden verklaard omdat eerder eenzelfde klacht is ingediend en door klager is ingetrokken.

Op 28 januari 2019 is door klager een klacht bij het Tuchtcollege NRVT ingediend. Na overleg met en op aanraden van verweerders is door klager en zijn broer besloten een driemanschap in te schakelen, dat een bindende taxatie zou uitvoeren. Klager heeft hierop bij mail van 28 mei 2019 aan het secretariaat van het Tuchtcollege gemeld dat de klacht werd ingetrokken. Dat er nu toch opnieuw een klacht wordt ingediend, is tegen de afspraken en is in strijd met de redelijkheid en billijkheid.

Ten aanzien van de inhoudelijke klachtonderdelen voeren verweerders het volgende aan.

Zij hebben juist vanwege de complexiteit besloten om de taxaties gezamenlijk uit te voeren, dus door register-taxateurs vanuit verschillende bureaus. Hiermee is de vakbekwaamheid, objectiviteit en zorgvuldigheid extra gewaarborgd.

Het is juist dat er een aanzienlijk verschil bestaat tussen de uitkomsten van verweerders en de andere taxaties. Verweerders zijn echter alleen verantwoordelijk voor hun eigen taxaties. Zij hebben de waarde comparatief onderbouwd en de prijzen van representatieve vergelijkingsobjecten inzichtelijk gemaakt door middel van een matrix. Daarmee is sprake van zorgvuldige en transparante onderbouwing van de waarde. Een dergelijke cijfermatige onderbouwing hebben verweerders niet aangetroffen in de overige taxatierapporten die bij de klacht gevoegd waren. De hierbij gebruikte transacties zijn ook niet gecorrigeerd op basis van marktontwikkeling.

De ruiling met de Provincie is volgens verweerders niet gebaseerd op een juiste vergelijking, onder meer omdat hierbij niet is uitgegaan van recreatief gebruik maar van agrarisch gebruik.

Ook voeren zij aan dat zij een ruime ervaring hebben met objecten als het getaxeerde. B heeft daarnaast de afgelopen jaren uitgebreid marktonderzoek gedaan met betrekking tot woon- en recreatiearken en was betrokken bij ontwikkeling van het beleid terzake van de provincie.

De reden dat verweerders het getaxeerde niet in verkoop wilde nemen, is onder meer gelegen in de belangenverstremming, het ontbreken van een vertrouwensbasis en omdat één van beide bureaus zich in het geheel niet bezighoudt met verkoop.

Ten aanzien van het verwijt dat zij de lage hypotheekrente als gunstige factor omschrijven, hebben verweerders ter hoorzitting aanvullend toegelicht dat zij hiermee bedoelen dat recreatiearken een

alternatief kunnen zijn voor beleggers. Voorts bestrijden zij de gestelde partijdigheid en het gebrek aan objectiviteit.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 26 mei 2020 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen en gemachtigden 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 Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Definities van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerders op het moment van het verrichten van de taxatie geregistreerd waren als register-taxateur in het door NRVT gehouden register, onder meer in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

Klager is als mede-eigenaar van de objecten aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerders, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerders geregistreerd zijn als register-taxateur en er een klacht is over door hen 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 heeft ten aanzien van het taxatierapport van 16 november 2018, aangaande de recreatiearken, reeds eerder een klacht ingediend bij het Tuchtcollege NRVT. Deze klacht is door gemachtigde van klager ingediend op 28 januari 2019. Deze klacht is op 28 mei 2019 door gemachtigde ingetrokken door middel van het volgende bericht:

“Hierbij bericht [ik] u dat mijn cliënt zijn klacht d.d. 28 januari 2019 gericht tegen de register-taxateurs B en C wenst in te trekken.”

Partijen hebben op 4 juni 2019 de bevestiging ontvangen van het secretariaat van het Tuchtcollege dat het klachtdossier was afgesloten.

Nu klager de eerdere klacht over het taxatierapport d.d. 16 november 2018 heeft ingetrokken zonder hierbij een voorbehoud te maken omtrent een eventueel vervolg, klager bij het opnieuw indienen van de klacht evenmin nieuwe feiten en omstandigheden heeft gesteld, kan de klacht niet opnieuw in behandeling worden genomen.

Artikel 16 bepaalt dat in geval van intrekking de behandeling van de klacht wordt gestaakt, en de klacht vervolgens wordt voorgelegd aan NRVT. Deze kan de klacht van klager overnemen. Nu NRVT van deze mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt, is de behandeling van de klacht tot een definitief einde gekomen, zodat geen nieuwe klacht kan worden ingediend behoudens de omstandigheid dat sprake is van nieuwe feiten en omstandigheden die eerder niet bekend waren of konden zijn bij partijen.

Het Tuchtcollege acht klager dan ook niet-ontvankelijk voor zover de klacht betrekking heeft op het taxatierapport d.d. 16 november 2018, betreffende de recreatiearken, de bijbehorende percelen en het schiphuis.

Klager is op grond van het bovenstaande alleen ontvankelijk voor zover de klacht zich richt tegen het taxatierapport van 21 december 2018, van [naam object] en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van dit deel van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege stelt voorop dat zij de hoogte van de door een register-taxateur geschatte waarde alleen marginaal kan toetsen. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde hoger uitkomt dan de door een andere taxateurs geschatte waarde, maakt nog niet dat de door verweerders getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand zou zijn gekomen.

In het nog ter beoordeling voorliggende taxatierapport van 21 december 2018 hebben verweerders een perceel grond getaxeerd, met deels bestemming 'groen' en deels 'wonen', dat in gebruik is als cultuurgrond. In het taxatierapport stellen verweerders dat het perceel momenteel niet gebruikt kan worden voor woningbouw, en dat er geen aanwijzingen zijn dat hier op korte termijn sprake zal zijn van een bestemmingswijziging.

Verweerders hebben het te taxeren perceel gewaardeerd door middel van de comparatieve methode. Zij hebben hierbij gebruik gemaakt van een zevental referentietransacties. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van transacties tussen klager en zijn broer en hun B.V. 's. Daarmee is de prijsvorming niet tot stand gekomen op de vrije markt. Hierbij is een verkoopprijs van € 3,00 per m² tot stand gekomen. Enkele andere referenties betreffen woningbouwpercelen. Bij deze percelen is een verkoopprijs tussen € 79,50 en € 90,69 per m² gerealiseerd.

De overige twee referenties betreffen percelen grond, onder meer door de gemeente aangekocht voor € 5,65 en een speculatieve aankoop voor € 5,95 per m². Daarnaast vermelden verweerders een aantal referenties voor losse ligplaatsen tussen € 7.000 en € 14.250.

Vervolgens lichten verweerders toe dat verkoop aan een naastgelegen eigenaar mogelijk zou zijn. Zij komen hiervoor op een schatting van € 25,00 per m². De insteekhaven met vier ligplaatsen wordt gewaardeerd op € 20.000 per ligplaats. Het zuidelijk deel van het perceel wordt gewaardeerd als mogelijk paardenwei met een waarde van € 15,00 per m².

Hoe verweerders van de gehanteerde referenties komen tot de hierboven vermelde waarderingen, kan het Tuchtcollege aan de hand van het procesdossier, en meer in het bijzonder uit de bijlage 'waardebepaling naar onderdeel' niet opmaken. Hierin worden de gehanteerde vierkante meterprijzen niet onderbouwd en evenmin wordt er een verband gelegd met de in het rapport vermelde referenties aan de Hegewei te Opeinde. De overige vermelde referenties kunnen niet als onderbouwing dienen nu dit betreft twee verkooptransacties van grond door klager en diens broer aan hun respectievelijke besloten vennootschappen en drie referenties betreffen kavels met een woonbestemming.

Het is het Tuchtcollege derhalve niet duidelijk geworden hoe verweerders op hun waardering zijn gekomen. Daarmee is het taxatierapport onvoldoende transparant, zodat het niet voldoet aan het fundamentele beginsel ten aanzien van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Het klachtonderdeel ten aanzien van de geschatte waarde is gegrond.

De door klager aangevoerde partijdigheid en gebrek aan objectiviteit is door verweerders betwist en niet nader door klager onderbouwd. Het Tuchtcollege acht dit onderdeel van de klacht ongegrond.

De stelling dat verweerders het getaxeerde in de verkoop hadden moeten nemen tegen het door hen getaxeerde bedrag, kan het Tuchtcollege niet volgen. Verweerders hebben onbetwist gesteld dat zij op de hoogte waren van de onenigheid tussen eigenaars en dat de taxaties plaatsvonden in verband met een mogelijke toedeling van de objecten aan klager. De vertrouwensbasis die wenselijk is bij verkoopopdrachten ontbrak. Daarnaast merkt het Tuchtcollege op dat het verweerders vrij staat om opdrachten al dan niet te aanvaarden.

Het verwijt ten aanzien van de opmerking over de financiering zal het Tuchtcollege passeren, gezien de toelichting van verweerders dat er goede beleggingsmogelijkheden zijn in recreatieobjecten voor kopers die hiervoor geen lening behoeven af te sluiten.

Gelet op al het vorenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht ten aanzien van de waardebepaling van het perceel gegrond is. Gelet op de aard en ernst van de gedraging acht het Tuchtcollege de maatregel waarschuwing op zijn plaats.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht NIET-ONTVANKELIJK ten aanzien van het taxatierapport van 16 november 2018;

VERKLAART de klacht GEGROND ten aanzien van het taxatierapport van 21 december 2018.

Legt aan beide register-taxateurs de maatregel van WAARSCHUWING op.

Deze uitspraak is geweest op 21 juli 2020 door het Tuchtcollege NRVT.