

Dossiernummer: 20200324

Datum: 29 september 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

gevestigd te [woonplaats]

klaagster,

tegen:

B RT,

register-taxateur te [woonplaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 24 maart 2020, met bijlagen;
- aanvullende stukken van de zijde van klaagster van 21 april 2020 en 14 mei 2020;
- het verweerschrift met bijlagen van 26 mei 2020;
- aanvullende stukken van de zijde van klaagster van 2 juni, 22 juni, 29 juli en 30 juli 2020.

Tijdens de hoorzitting van 18 augustus 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- C, bestuurder van A;
- verweerder in persoon, bijgestaan door mr. E. van der Niet-Sünbül, werkzaam bij De Vereende.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 10 december 2019 in opdracht van de rechtbank opgestelde deskundigenrapport met betrekking tot de [adres].

Klaagster is verwickeld in een gerechtelijke procedure vanwege de aankoop van een drietal percelen te [plaats]. Klaagster is terzake een schadeprocedure gestart. De rechtbank heeft bij vonnis van 23 januari 2019 verweerder als deskundige benoemd ter begroting van de markt waarde van deze drie percelen met als waardepeildatum 27 mei 2016.

Op 7 juni 2019 heeft verweerder een conceptrapportage uitgebracht, waarbij hij de waarde heeft geschat op € 631.000. Klaagster heeft hierop gereageerd met een lijst van 59 opmerkingen. Klaagster stelt dat in het conceptrapport vele feitelijke onjuistheden in data, maatvoering en bedragen staan. Daarnaast is verweerder volgens klaagster voorbij gegaan aan het bestemmingsplan. Klaagster meent dat de marktwaarde bij een juiste berekening uitkomt op € 1.032.960. Hierna heeft verweerder een tweede conceptrapport uitgebracht, met een waarde van € 656.000. Ook op dit concept heeft klaagster diverse opmerkingen. Op 19 december 2019 ontvangt klaagster het definitieve deskundigenrapport, met daarin een marktwaarde van € 810.665. Bij latere brief aan de rechtbank d.d. 28 mei 2020 heeft verweerder aangegeven dat hij een rekenfout heeft gemaakt en dat de waarde € 828.907 is. Klaagster stelt dat verweerder een onnodig ingewikkelde en onjuiste methodiek en onjuiste gegevens heeft gehanteerd. Verweerder heeft volgens klaagster geen deugdelijk werk geleverd. Volgens klaagster zou de werkelijke waarde € 1.383.483 zijn.

Verweerder heeft niet gehandeld zoals van een bekwaam rechtbankdeskundige verwacht had mogen worden.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij de opdracht gekregen heeft om de drie percelen per 27 mei 2016 te waarderen, rekening houdend met de vragen zoals door partijen geschetst in de aktes na het tussenvonnis d.d. 13 juni 2018 en 20 juni 2018. Er heeft een inspectie plaatsgevonden op 25 februari 2019. De rechtbank heeft bepaald dat de tegenpartij van klaagster, X, het procesdossier aan hem diende te verstrekken. Desondanks heeft klaagster – ongevraagd – een aanzienlijke hoeveelheid documenten aan verweerder toegezonden, waarvan een groot deel niet van belang was voor de taxatie. Dit heeft niet bijgedragen aan een spoedige uitvoering van de opdracht.

Op de eerste conceptrapportage heeft klaagster gereageerd bij brief van 4 juli 2019 met 59 op- en aanmerkingen, aangevuld per mail van 10 juli 2019. Op 20 september 2019 heeft verweerder een tweede conceptrapport verzonden, waarop klaagster wederom met een grote hoeveelheid opmerkingen bij brief van 28 oktober 2019 heeft gereageerd. Op 12 december 2019 heeft verweerder zijn definitieve rapportage van 10 december 2019, in totaal 176 pagina's, met opdracht, doel, voorgeschiedenis, waardering met onderbouwing, juridische status, etc., beantwoording van de vragen van rechtbank en partijen met diverse bijlagen bij de rechtbank ingediend.

Verweerder stelt dat de marktwaarde van een project, met een waardepeildatum van ruim drie jaar eerder, met veel onzekerheid is omkleed. Verweerder is uitgekomen op een waarde van € 810.665. Verweerder is hierbij zorgvuldig te werk gegaan en heeft zijn taxatie op alle mogelijke punten uitvoerig onderbouwd.

Ten aanzien van de totstandkoming van de rapportage en de duur ervan merkt verweerder op dat de rechtbank de opdracht had kunnen intrekken, hetgeen niet gebeurd is. Het rapport is door de rechtbank geaccepteerd en de factuur – inclusief de meeruren - is voldaan. Verweerder meent dat een oordeel over de door de rechtbank gestelde termijnen dient te worden gegeven door de rechtbank en niet door het Tuchtcollege. Ten aanzien van onjuistheden in het conceptrapport merkt verweerder op dat het gaat om het definitieve rapport, waarin eerdere opmerkingen en onjuistheden zijn aangepast.

Verweerder stelt dat hij zich bij de taxatie gehouden heeft aan alle geldende fundamentele beginselen. Het getaxeerde object betrof een boerderij met aanhorigheden, dat diende te worden getaxeerd in de staat per 27 mei 2016 en in de situatie met mogelijkheid tot herontwikkeling conform vastgestelde planvorming. Verweerder heeft gebruik gemaakt van meerdere waarderingsmethoden, zoals wordt aanbevolen in de Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed. De waardering is onder meer gebaseerd op de vergelijkingsmethode. De residuele grondwaarde-methode is gehanteerd als benadering van de marktwaarde van de situatie met inbegrip van het ontwikkelde bouwplan. De vergelijkingsmethode leidde tot een waardering van het object in huidige toestand van circa € 500.000.

De residuele grondwaarde gaat uit van een opstelling van alle te voorziene kosten en opbrengsten van een project, contant gemaakt tegen de waardepeildatum. Verweerder wijst hierbij op het schattingsrisico. Verweerder is uitgegaan van het feitelijke bouwplan, dat klaagster heeft ontwikkeld en tot een succesvolle bestemming hebben gebracht.

De waardering is qua bouwvolume en uiterlijke verschijning op dit plan gebaseerd. De opbrengstprijzen zijn gebaseerd op werkelijk gerealiseerde verkopen van vergelijkbare objecten, waarbij zowel gebruik gemaakt is van een benadering van verkoop van bouwgrond en met opbrengsten van gerealiseerde woningen minus bouwkosten, leidend tot een opbrengst per m². Voor elk type woning is gerekend met een gemiddelde omvang en oppervlakte van perceel en inhoud. Voor de bestaande boerderij is een afzonderlijke vergelijkingsmethode gehanteerd. Daarnaast diende rekening te worden gehouden met de termijn waarop het plan gerealiseerd kon worden. Deze termijn is door verweerder berekend op vijf jaar.

Dat aan de waardering t geen transacties ten grondslag zouden liggen, is onjuist. Verweerder verwijst naar pagina 42 van het taxatierapport, waar een uitgebreid overzicht van referenties is opgenomen. Omdat de residuele grondwaarde tot een significant hogere waarde leidt, wordt daarop niet in details ingegaan. Ook wijst verweerder erop dat de prijslijst van de gemeente geen transactiegegevens zijn.

Verweerder concludeert dat hij bij het opstellen van het deskundigenrapport gehandeld heeft conform de Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed, en dat hij het rapport voldoende heeft onderbouwd, zodat hij gehandeld heeft zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend register-taxateur mag worden verwacht. Het Tuchtcollege zou dan ook moeten komen tot ongegrondverklaring van de klacht. Tot slot wijst verweerder erop dat een waardering van een register-taxateur alleen marginaal kan worden getoetst. Over schade kan in de tuchtprocedure geen uitspraak worden gedaan.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018;
- de Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed, versie 1 januari 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie geregistreerd was als register-taxateur in de Kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen, WOZ, Bedrijfsmatig Vastgoed inclusief aantekening Groot Zakelijk van het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als partij betrokken in de civiele procedure waarbij het deskundigenbericht door verweerder in opdracht van de rechtbank is opgesteld, zodat hij is aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van taxatiewerkzaamheden. Nu verweerder geregistreerd is als register-taxateur en geklaagd is over door hem 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.

Klaagster is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Een register-taxateur die op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert, moet dat op zodanige wijze doen dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Dit betekent onder meer dat het rapport voldoende en op voor belanghebbenden controleerbare wijze onderbouwd moet zijn.

Bij een taxatierapport opgesteld door een register-taxateur in het kader van een gerechtelijke procedure, geldt dat evenzeer, nu in dat geval per definitie sprake is van partijen met tegengestelde belangen. In deze kwestie is het taxatierapport opgesteld in opdracht van de rechtbank, die uitspraak dient te doen over een reeds jaren lopende kwestie.

Het Tuchtcollege dient te beoordelen of verweerder bij het opstellen van het deskundigenrapport gehandeld heeft conform de reglementen van NRVT. Over de juistheid van de standpunten van partijen, die zij hebben betrokken bij de rechtbankprocedure, kan en zal het Tuchtcollege zich niet uitlaten.

Verder overweegt het Tuchtcollege dat een deskundigenrapport van een register-taxateur in het kader van een gerechtelijke procedure ervoor dient om de rechter te voorzien van verifieerbare informatie om tot een juist oordeel te komen. Van groot belang is dan ook dat de register-taxateur zijn stellingen zoveel mogelijk onderbouwt en aangeeft welke schattingonzekerheden aan de orde zijn.

Voorts overweegt het Tuchtcollege dat het in het kader van deze tuchtprocedure te ver voert om het grote aantal door klaagster naar voren gebrachte bezwaren tegen het rapport van verweerder tot in detail te behandelen, nu verweerder op veel van de opmerkingen van klaagster over de conceptrapportages in de definitieve rapportage is ingegaan en voorts een aantal van de klachten ter beoordeling zijn aan de rechtbank en niet aan de tuchtrechter. Het Tuchtcollege volstaat met het bespreken van de onderstaande kernpunten.

Ten aanzien van de gang van zaken bij de opstelling van het taxatierapport, merkt het Tuchtcollege op dat klaagster niet de opdrachtgever is. Het deskundigenbericht is opgesteld in opdracht van de rechtbank en het is aan de rechtbank om daarover te oordelen. Met verweerder is het Tuchtcollege van oordeel dat het definitieve taxatierapport ter beoordeling voorligt en niet de conceptrapporten, die naar hun aard bedoeld zijn om een belanghebbende in de gelegenheid te stellen te reageren op gehanteerde feiten en uitgangspunten.

De vraag die hier voorligt, is of verweerder zich bij zijn taxatie gehouden heeft aan de reglementen van NRVT, waarbij in dit geval van belang zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) en de Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed.

Dat betekent onder meer dat het taxatierapport een degelijke onderbouwing behoeft, die voldoende uit het taxatierapport inclusief de bijlagen, dient te blijken. Hierin moeten de keuzes die de register-taxateur gemaakt heeft worden toegelicht. Verweerder heeft uitgebreid aangegeven van welke gegevens hij is uitgegaan en heeft in het deskundigenrapport uitvoerig toegelicht welke onzekerheden aan de orde zijn bij een taxatie als deze, waarbij een nog te her-ontwikkelen perceel dient te worden getaxeerd, tegen een waardepeildatum in het verleden. Verweerder heeft hierbij het plan van klaagster als leidraad genomen en toegelicht dat een aantal ontwikkelingen in tijd en omvang niet vastliggen. Verweerder heeft in dat verband aangegeven dat de feitelijke invulling in de toekomst daarvan kan afwijken. Daarom heeft verweerder er onder meer voor gekozen om gebruik te maken van de residuele grondwaarde aan de hand van de geschatte te maken kosten en de geschatte opbrengsten, hetgeen het Tuchtcollege kan billijken.

Veel bezwaren van klaagster tegen het deskundigenrapport zijn terug te voeren op de kennelijke stelling van klaagster dat verweerder volledig uit had dienen te gaan van de plannen van klaagster en hiervan niet had mogen afwijken. Het is echter aan verweerder om op basis van zijn deskundigheid zo nauwkeurig mogelijk tot een waardering van het object te komen, onafhankelijk van standpunten van derden. Van belang is dat de taxateur inzichtelijk maakt welke gegevens hij heeft gebruikt, welke overwegingen hij hierbij heeft meegenomen, welke onzekerheden hij hierbij ziet en hoe hij op grond daarvan tot zijn waardering is gekomen. Op grond van de RGB dient de taxateur hierbij zorgvuldig te werk te gaan en zijn conclusies transparant weer te geven.

Verweerder heeft in het rapport aangegeven van welke gegevens hij is uitgegaan en heeft toegelicht hoe hij tot de keuze van de door hem gehanteerde referenties is gekomen. Omtrent de gevelboerderij heeft verweerder ervoor gekozen een deel van het perceel te betrekken in zijn berekening, hetgeen hij in het rapport nader heeft verklaard. Ook heeft verweerder duidelijk aangegeven dat de prijslijst van de gemeente en het bedrag van € 230 per m² niet (persé) de waarde van de grond vertegenwoordigt.

Het geheel en de complexiteit van de opdracht overziende, heeft verweerder naar het oordeel van het Tuchtcollege niet in strijd gehandeld met de reglementen van NRVT en zijn rapport voldoende en controleerbaar onderbouwd.

Gelet op het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is geweest op 29 september 2020 door het Tuchtcollege NRVT.