

Dossiernummer: 201020

Datum: 26 februari 2021

## UITSPRAAK

### Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

#### Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

#### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 oktober 2020, met producties 1 tot en met 13;
- het verweerschrift van 9 december 2020, met producties 1 tot en met 9;
- de akte inbreng producties van klager, met producties 14 en 15;
- de namens verweerder overgelegde productie 10.

Tijdens de hoorzitting van 19 januari 2021 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, zoon van klager, mr. C, advocaat;
- verweerder en mr. D, advocaat.

#### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 8 juni 2020 in opdracht van klagers broers als opdrachtgevers en klager als tweede opdrachtgever opgestelde rapport met betrekking tot percelen grond met bebouwing te [plaats]. Verweerder is door de rechtbank [provincie] als taxateur aangewezen.

Klager voert aan dat verweerder zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Klager stelt ten eerste dat op grond van artikel 4 van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed tussen de taxateur en de opdrachtgever voorafgaand aan de professionele taxatiedienst de opdrachtvoorwaarden moeten worden overeengekomen. Dat is niet gebeurd. Als de taxateur dit wel had gedaan, zouden bij de vaststelling van de waarderingsgrondslag, de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten veel onduidelijkheden over het te taxeren object naar boven zijn gekomen, bijvoorbeeld dat het niet ging om een taxatie van een paardenbedrijf (waar verweerder in is gespecialiseerd) maar van een bedrijfsterrein (waarin verweerder niet is gespecialiseerd). Door geen opdrachtvoorwaarden vast te stellen en niet in het rapport te motiveren waarom dat niet is gebeurd, heeft verweerder zich schuldig gemaakt aan schending van genoemd artikel van de Praktijkhandreiking, maar ook van artikel 8 (professioneel gedrag), 10 (integriteit) en 12 (zorgvuldigheid en transparantie), en ook van het beginsel van hoor en wederhoor, want klager is, als tweede opdrachtgever, niet in de gelegenheid gesteld vooraf zijn visie te geven.

Ten tweede voert klager aan dat verweerder een onjuiste waarderingsgrondslag heeft gehanteerd en de Highest And Best Use toets (de HaBU-toets) niet (goed) heeft toegepast. Hij is er in zijn taxatie volledig aan voorbijgegaan dat het op grond van het bestemmingsplan zonder meer mogelijk is de percelen aan een derde te verkopen, juridisch te leveren en deze derde de percelen te laten gebruiken ten behoeve van een verwerkingsbedrijf voor metaalhoudend afval. In plaats daarvan heeft verweerder ten onrechte geconcludeerd dat het beste gebruik voor de stal een trainingsstal voor sportpaarden is en dat de gronden en drafbaan het best aangewend kunnen worden als uitbreiding bedrijfsterrein voor het naastgelegen recyclingbedrijf.

Bij dit klachtonderdeel wijst klager er verder op dat het bij het algemene uitgangspunt dat de waarde is vastgesteld vrij van huur onbegrijpelijk is dat gerekend wordt met de huurstromen van de chalets. Ten aanzien van plausibiliteitstoets 1 voert klager aan dat deze is uitgevoerd door een taxateur Wonen en deze dus niet over voldoende deskundigheid beschikte. Verder is niet duidelijk gemaakt of degene die plausibiliteitstoets 2 heeft uitgevoerd ook voldoende gekwalificeerd was. Ook heeft verweerder niet voldoende (onder meer met foto's) onderbouwd waarom en op welke wijze de door hem gebruikte referenties vergelijkbaar zijn.

Als derde stelt klager dat verweerder niet transparant is geweest. Hij had klager aanvankelijk in het geheel niet over de geplande opname van het object geïnformeerd en heeft tijdens de opname niets gedaan om de regie over het taxatieproces te houden, toen de aanwezigen van de kant van klager tijdens de opname min of meer een spreekverbod opgelegd kregen. Ook is verweerder niet ingegaan op de opmerkingen van klager op het concept taxatierapport.

Klager heeft gevraagd verweerder te veroordelen in de kosten van dit geding.

### **3. Het verweer**

Verweerder is van mening dat, nu er sprake is geweest van instructies van een rechter in een gerechtelijke procedure, namelijk een vonnis van de rechtbank van 15 januari 2020, de taxatie valt onder het begrip wettelijke taxatie als omschreven in het Reglement Definities. Hierbij mag de taxateur afwijken van een of meer bepalingen uit de NRVT reglementen, bijvoorbeeld waar het gaat om de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten.

Verweerder stelt dat hij zich uitdrukkelijk aan de in het vonnis opgenomen uitgangspunten moest houden. Om deze reden was het niet nodig om een separate opdrachtbevestiging op te stellen.

Als verweer tegen klachtonderdeel 2 verwijst klager ook naar het vonnis van de rechtbank. Daarin zijn de piketpalen voor de waardering vastgelegd. Zo heeft de rechtbank onder meer overwogen dat de voor de hand liggende toedeling tegen een zo hoog mogelijke waarde niet zal worden toegepast. Het standpunt dat getaxeerd moest worden op een zo hoog mogelijke waarde is hiermee verlaten.

Verweerder is bij de waardering ook naar zijn mening terecht mede uitgegaan van het huidige gebruik van het object inclusief de verhuurde chalets. Volgens het bij het bestemmingplan horende overgangsrecht mag het huidige gebruik worden voortgezet, ook als het object verkocht wordt.

De plausibiliteitstoets is uitgevoerd door een taxateur die ook is ingeschreven in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Agrarisch Vastgoed.

Ten aanzien van de referenties heeft verweerder aangevoerd dat het heel moeilijk was om referenties te vinden. Bij hoofdstuk H in het rapport heeft verweerder ook stilgestaan bij mogelijke referenties. Het is niet verplicht om foto's van de referenties in het rapport op te nemen.

Verweerder voert ten aanzien van het derde klachtonderdeel aan dat hij partijen volledig op de hoogte heeft gehouden, klager heeft uitgenodigd om bij de opname aanwezig te zijn zodat een en ander met iedereen besproken kon worden. Verweerder heeft partijen nog aanvullende vragen gesteld en het concept rapport is met alle betrokkenen gedeeld. Hij verwijst hiervoor naar diverse e-mails. Dat hij niet transparant is geweest, betwist verweerder dan ook.

Verweerder is van opvatting dat hij zorgvuldig te werk is gegaan en dat hij in redelijkheid tot zijn taxatie heeft kunnen komen.

#### **4. De hoorzitting**

Tijdens de op 19 januari 2021 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 Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019.

#### **6. De beoordeling**

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klager is als mede-eigenaar van het object, waar het rapport van verweerder betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is als register taxateur en er een klacht 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.

Klager 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

De rechtbank heeft in het vonnis van 15 januari 2020 overwogen dat:

- een verdeling in de vorm van verkoop aan een derde niet aan de orde zou moeten zijn;
- getwijfeld moet worden aan de verkoopbaarheid van de percelen, gelet op hun bijzondere ligging en bestemming;
- de belangen van de bewoners van de chalets, alsmede het belang van de onderneming zich, voor zover nu te overzien, niet laten rijmen met een verkoop aan een derde;
- de rechtbank de voor de hand liggende toedeling tegen een zo hoog mogelijke waarde niet zal toepassen;
- in de intentieovereenkomst van 28 februari 2017 afspraken zijn gemaakt over de voortzetting van de huidige activiteiten: paardenrenbaan en manege;
- het gerechtvaardigde belang van klager er vooral in gelegen is om een zo hoog mogelijke waarde vast te stellen.

De rechtbank heeft – uiteindelijk – verweerder benoemd tot taxateur om bindend de waarde vast te stellen waartegen de percelen aan de broers van klager konden worden toegedeeld.

Het gaat hier naar het oordeel van het Tuchtcollege om een wettelijke taxatie. Gelet daarop, en gelet op de in het vonnis genoemde uitgangspunten, was het niet noodzakelijk om een separate opdrachtbevestiging met daarin de opdrachtvoorwaarden op te stellen. In het vonnis staat duidelijk wat de opdracht inhoudt. Klachtonderdeel 1 is dan ook ongegrond.

Verder overweegt het Tuchtcollege dat verweerder geen regel heeft geschonden door er bij zijn taxatie van uit te gaan dat de paardenrenbaan blijft en dus van het huidige gebruik is uitgegaan. Gelet op wat de rechtbank dienaangaande heeft overwogen, acht het Tuchtcollege het ook begrijpelijk dat verweerder het huidige gebruik als uitgangspunt heeft genomen.

Verweerder is bij de vaststelling van de waarde ook zorgvuldig te werk gegaan. Zo heeft hij de bestuursrechtelijke analyse (ten aanzien van het bestemmingsplan en het overgangsrecht) juridisch laten toetsen, waarna hij de waarde nog naar boven heeft bijgesteld. Verweerder heeft in zijn rapport ook beschreven hoe hij tot zijn beoordeling is gekomen en dat er in verband met het ontbreken van voldoende referenties sprake is van een schattingsonzekerheid. Tot slot heeft hij door een derde in plaats van een kantoorgenoot de plausibiliteitstoets uit laten voeren.

Uit de door verweerder overgelegde e-mails blijkt voorts dat hij klager bij de taxatie heeft betrokken onder meer door hem uit te nodigen voor de opname en hem het concept taxatierapport toe te zenden. Na het commentaar van klager op het concept rapport heeft verweerder zelfs voor de tweede keer juridisch advies ingewonnen. Dat verweerder bij dit alles het beginsel van hoor en wederhoor heeft geschonden, is het Tuchtcollege niet gebleken.

Hoewel verweerder erkent dat hij op sommige punten in het rapport wellicht dieper had kunnen ingaan, is er naar het oordeel van het Tuchtcollege van klachtwaardig gedrag geen sprake.

Ook klachtonderdelen 2 en 3 zijn op grond van het bovenstaande ongegrond.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 26 februari 2021 door het Tuchtcollege NRVT.