

Dossiernummer: 20200324HB

Datum: 29 april 2021

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

gevestigd te [plaats],

hierna te noemen: A.

appellant,

tegen

B. RT,

register-taxateur te [plaats],

hierna te noemen: de taxateur,

verweerder in beroep.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 24 maart 2020, met bijlagen;
- de aanvullende stukken van de zijde van A. van 21 april 2020 en 14 mei 2020;
- het verweerschrift met bijlagen van 26 mei 2020;
- aanvullende stukken van de zijde van A. van 2 juni, 22 juni, 29 juli en 30 juli 2020;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 18 augustus 2020;
- de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 29 september 2020;
- het hoger beroepschrift van 16 oktober 2020;
- het verweerschrift van 1 december 2020;

De voorzitter heeft geoordeeld dat de klacht zich leent voor schriftelijke behandeling.

2. De procedure in eerste aanleg

A. exploiteert een bedrijf dat enkele woningen wilde bouwen op enkele percelen. Met betrekking tot deze percelen is A. verwickeld in een gerechtelijke procedure

De rechtbank [plaats], zittingsplaats [plaats] heeft de taxateur bij vonnis van 23 januari 2019 benoemd tot deskundige. De taxateur heeft als opdracht gekregen de marktwaarde te bepalen van de percelen, kadastraal bekend [plaats] met een waardepeildatum 27 mei 2016, hierbij rekening houdend met de in de processtukken genoemde omstandigheden en vraagpunten.

Na het uitbrengen van twee concept taxatierapporten, op 7 juni 2019 respectievelijk 20 september 2019, heeft de taxateur op 12 december 2019 een definitief rapport ingediend bij de rechtbank. Uit het taxatierapport blijkt dat een marktwaarde is vastgesteld van € 810.665. Op 29 mei 2020 is de marktwaarde door middel van een addendum gecorrigeerd naar een bedrag van € 828.907,- omdat de taxateur een vergissing in de door hem gemaakte berekeningen had geconstateerd.

A. kan zich niet vinden in het door de taxateur opgemaakte deskundigenrapport. Zij is van mening dat de taxateur veel fouten heeft gemaakt en onnodig ingewikkelde methoden en berekeningen heeft gehanteerd. Ook heeft de taxateur er veel te lang over gedaan. A. voert aan dat de taxateur een en ander nodeloos ingewikkeld heeft gemaakt door niet de plannen die er lagen te volgen.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen dat een taxatierapport dat wordt opgesteld in het kader van een rechtbankprocedure, controleerbaar moet zijn. Er is dan immers altijd sprake van partijen met tegengestelde belangen. Het gaat erom dat de taxateur in zijn deskundigenrapport de rechter voorziet van verifieerbare informatie, waarin de keuzes die de taxateur heeft gemaakt en de onzekerheden die aan de orde zijn, transparant toegelicht worden.

Of de taxateur te lang heeft gedaan over het rapport is aan de rechtbank ter beoordeling, omdat zij de opdrachtgever was, niet A. De taxateur heeft het plan van A. als leidraad genomen voor zijn waardering, maar daarbij toegelicht dat een aantal ontwikkelingen nog onzeker zijn. Hij heeft gebruik gemaakt van twee methodieken, heeft vermeld van welke gegevens hij gebruik heeft gemaakt en welke overwegingen hij hierbij heeft betrokken en welke onzekerheden hij hierbij zag. Zo is de taxateur onder meer afgeweken van de prijslijst van de gemeente, omdat de prijs niet per se de waarde van de grond vertegenwoordigde. Ook de bestaande woonboerderij heeft hij maar gedeeltelijk betrokken in zijn waardering, wat hij toelicht in het rapport.

Het Tuchtcollege is tot het oordeel gekomen dat de taxateur niet in strijd heeft gehandeld met de reglementen van NRVT en het rapport voldoende controleerbaar heeft onderbouwd. De klacht is ongegrond verklaard.

3. Het hoger beroep

A. is het oneens met de beslissing van het Tuchtcollege in eerste aanleg en voert hiertoe –kort samengevat- de volgende grieven aan:

1. de taxateur heeft op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van het vastgoedobject niet goed beoordeeld en zeker niet in het licht van een gerechtelijke procedure waardoor er geen sprake van is dat aan het rapport vertrouwen kan worden verleend in het maatschappelijk en economisch verkeer. In concreto spitsen de bezwaren van A. zich toe op een aantal punten, die de taxateur in aftrek heeft gebracht op de waarde van perceel C-492;

2. de taxateur heeft de rechtbank niet voorzien van verifieerbare informatie om tot een juist oordeel te komen omdat de onderbouwing niet afdoende is. In concreto spitsen de bezwaren van A. zich toe op het gehanteerde bedrag voor de grondprijs alsmede op de oppervlakteberekening van de opstallen;
3. de taxateur heeft niet gehandeld conform de reglementen van NRVT; een degelijke onderbouwing van de marktwaarde ontbreekt, de schattingsonzekerheden zijn niet aangegeven en het rapport is onvoldoende controleerbaar opgebouwd;
4. het Tuchtcollege is niet tot in detail ingegaan op door A. ingebrachte punten, wat niet juist is; in concreto is A. van mening dat de kubieke meter berekening niet juist is;
5. A. Wonen kan zich niet vinden in het oordeel van het Tuchtcollege ten aanzien van het uitgangspunt bij de beoordeling, zijnde de kennelijke stelling van de taxateur dat hij diende uit te gaan van de plannen van A.

4. Het verweer in hoger beroep

Het taxatierapport bevat ongeveer 176 pagina's met daarin een omschrijving van de opdracht, het doel van de taxatie, een samenvatting van de voorgeschiedenis, de waardevaststelling, een omschrijving van de juridische status van het object, een omschrijving van het object, een onderbouwing van de waardering, de beantwoording van de vragen, een weergave van de reactie van partijen op de concepten, nadere mededelingen en als bijlagen de berekeningen, overzichten met betrekking tot referentietransacties nieuwbouwwoningen en woonboerderijen, de kadastrale gegevens, de plattegrond van de omgeving, de foto's, het bestemmingsplan en de tekeningen, waarmee het rapport voldoende controleerbaar en onderbouw is.

Bij beroepschrift heeft A. wederom een aantal klachten ingediend, echter bij nadere bestudering blijkt dit meer een nadere toelichting te zijn op de eerdere klachten dan dat er grieven zijn gericht tegen de beoordeling van het Tuchtcollege in eerste aanleg.

De taxateur stelt zich op het standpunt dat het Tuchtcollege in eerste aanleg een juiste uitspraak heeft gedaan door de klacht(en) ongegrond te verklaren en verzoekt het Tuchtcollege in beroep de uitspraak te bevestigen.

5. 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.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid

A. heeft hoger beroep ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak in eerste aanleg, zoals artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT voorschrijft. Zij is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege in beroep is van oordeel dat de behandeling van de zaak in hoger beroep geen ander licht op de zaak heeft geworpen dan dat volgens de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg. Het Tuchtcollege in beroep kan zich verenigen met de door de grieven bestreden overwegingen en het oordeel van het Tuchtcollege in eerste aanleg en neemt deze overwegingen en het oordeel integraal over.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERKLAART het hoger beroep ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 29 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT.