

Dossiernummer: 20180613HB
Datum: 28 februari 2019

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats], verder te noemen

appellant,

tegen:

B RT

register taxateur, verder te noemen de taxateur,

geïntimeerde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het Hoger Beroepschrift van appellant d.d. 19 november 2018, met bijlagen, waarbij hoger beroep is ingesteld tegen de uitspraak van het Tuchtcollege van 1 november 2018, waarin de klacht van appellant tegen de taxateur gegrond is verklaard en de maatregel waarschuwing is opgelegd;
- Het verweerschrift van de taxateur van 21 december 2018, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 30 januari 2019 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A, voornoemd;
- B RT voornoemd, vergezeld van kantoorgenoot C RT.

2. De procedure in eerste aanleg

De in eerste aanleg behandelde klacht had betrekking op het door de taxateur op 20 april 2018 in opdracht van appellant uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de woning van appellant te [plaats].

Appellant meende dat de taxateur in zijn taxatierapport een te hoge waardering heeft opgenomen, nu zijn woning in vergelijking met andere vrijwel identieke woningen, geen uitbouw heeft en is gelegen naast een studentenhuus. Appellant stelt dat uit het taxatierapport niet duidelijk wordt waarom een tweetal referentiepanden dezelfde waarde zouden hebben als de getaxeerde woning.

Het Tuchtcollege heeft appellant ontvankelijk verklaard in zijn klacht, en heeft overwogen dat in het Reglement Wonen is bepaald dat de geregistreerde taxateur in het taxatierapport een analyse dient te maken van de gebruikte referentietransacties en een relatie moet leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Dit heeft de taxateur naar het oordeel van het Tuchtcollege onvoldoende in het rapport opgenomen. Daarmee is het rapport niet voldoende gemotiveerd.

Het Tuchtcollege heeft de klacht gegrond verklaard, en aan de taxateur de maatregel waarschuwing opgelegd.

3. Het Hoger Beroep

Appellant stelt in het Hoger Beroepschrift dat hij zich niet kan vinden in de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg. Naar zijn mening heeft de taxateur niet alleen onvoldoende inzichtelijk gemaakt op welke wijze hij tot zijn waardering is gekomen, maar is de verrichte taxatie ook niet met voldoende deskundigheid uitgevoerd. Voorts stelt appellant dat door het werken met een nieuw model van het rapport, een verhoogd risico op fouten is ontstaan. Het analyseren van de verschillen is er hierbij ingeschoten.

Ten aanzien van de onvoldoende deskundigheid van de taxateur, voert appellant in hoger beroep het volgende aan. Door de taxateur is de marktwaarde in het rapport van april 2018 gesteld op € 535.000. Appellant heeft in november 2018 een nieuwe taxatie laten uitvoeren, waarbij de marktwaarde van de woning van appellant is geschat op € 540.000. De marktwaarde van referentiepand met huisnummer 24a is in dit rapport gesteld op € 563.851. De gecorrigeerde verkoopprijs van nummer 24a was in het rapport van april 2018 gesteld op € 530.000. Appellant stelt dat het verschil tussen beide woningen hetzelfde zal zijn gebleven, zodat zijn woning volgens zijn berekening in april 2018 minimaal € 30.000 lager had moeten zijn, te weten € 505.000.

Appellant verwijt de taxateur daarnaast niet ethisch handelen door zijn fout tot aan het Tuchtcollege niet toe te geven.

4. Het verweer in Hoger Beroep

De taxateur verwijst naar zijn verweerschrift in eerste aanleg en geeft daarbij aan dat er geen feiten worden aangevoerd die niet al eerder zijn behandeld. Voorts vermeldt de taxateur dat het Tuchtcollege tijdens de hoorzitting in eerste aanleg heeft aangegeven dat zij de totstandkoming van het rapport toetsen en niet de waardering zelf.

Uit de uitspraak blijkt dat het Tuchtcollege aannemelijk acht dat hij de taxatie naar eer en geweten en met voldoende deskundigheid heeft uitgevoerd, hoewel de verslaglegging beter inzichtelijk gemaakt had kunnen worden. De taxateur herkent zich niet in het geschetste beeld van misleiding en leugens.

5. De hoorzitting

Tijdens de op 30 januari 2019 gehouden hoorzitting is het hoger beroep met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

6. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 4 mei 2016;
- Het Reglement Wonen NRVT van 15 juni 2017;
- De Algemene Gedrags- en Beroepsregels van 1 juli 2017.

7. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

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

Aangezien het hoger beroep betrekking heeft op een uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg waarbij appellant partij was, is appellant in zoverre ontvankelijk.

Hoger beroep dient te worden ingesteld binnen zes weken na verzending van de uitspraak in eerste aanleg. Nu de uitspraak is verzonden op 1 november 2018, is het hoger beroep, dat is aangevangen met het beroepschrift, ontvangen op 19 november 2018, op tijd ingesteld.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Het Tuchtcollege stelt vast dat de berekeningsmethode van appellant geen methode is die ondersteund wordt door de door NRVT vastgestelde regels of anderszins wordt ondersteund door praktijkstandaarden. Onder meer gaat appellant in zijn berekening zonder onderbouwing uit van een lineaire prijsontwikkeling en houdt hij geen rekening met de mogelijkheid van verschillende prijsontwikkelingen, hetgeen bij woningen met meer dan 20% verschil in woonoppervlakte, niet voor de hand ligt. Het Tuchtcollege wijst erop dat bij het taxeren van vastgoed, ondanks gebruik van een veelheid aan data, sprake is van een zekere bandbreedte waarbinnen getaxeerd wordt. Het duiden van verschillen tussen objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde van een woning, is het wezen van de taxatiewerkzaamheden. De stelling dat de taxateur de woning van appellant minimaal € 30.000 te hoog heeft gewaardeerd, kan dan ook niet worden gevolgd.

In de procedure is ook anderszins onvoldoende komen vast te staan dat de taxateur ondeskundig is geweest bij het uitvoeren van de taxatie.

In dit verband overweegt het Tuchtcollege dat de norm die het Tuchtcollege hanteert deze is van een redelijke handelend beroepsgenoot. Het Tuchtcollege kan niet vaststellen dat de taxateur bij zijn taxatie deze norm heeft geschonden.

Zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen (uitspraak 8-2-18 nr. 20170907) leidt niet elke fout of slordigheid in een taxatierapport tot een tuchtrechtelijk verwijt. Dat de taxateur de uitbouw in de woning niet geheel juist in het taxatierapport heeft vermeld, acht het Tuchtcollege een dergelijke slordigheid.

Feit blijft dat de taxateur heeft erkend dat hij de analyse van de referentiepanelen beter had kunnen toelichten, waarmee de taxateur – anders dan appellant heeft betoogd – zijn fout heeft toegegeven. Ter zitting is toegelicht dat het kantoor de bedrijfsvoering ter voorkoming van herhaling heeft aangepast. Van niet ethisch handelen is ook overigens niet gebleken.

Het Tuchtcollege is van oordeel dat het hoger beroep ongegrond is en de bestreden uitspraak in stand dient te blijven.

8. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de aangevallen uitspraak.

Deze uitspraak is gewezen op 28 februari 2019 door het Tuchtcollege NRVT.