

Dossiernummer: 20190319HB

Datum: 20 februari 2020

UITSpraak IN Hoger Beroep

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 in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 19 maart 2019, met bijlage;
- het door klager op 27 maart 2019 toegezonden definitieve taxatierapport;
- het verweerschrift van 29 april 2019;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 4 juli 2019;
- de uitspraak in eerste aanleg van 30 juli 2019;
- de e-mails van klager van 9 en 12 september 2019, houdende zijn stellingen in hoger beroep;
- het verweerschrift in hoger beroep van 9 oktober 2019;
- de e-mail van klager van 7 januari 2020.

Tijdens de hoorzitting van 17 januari 2020 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- verweerder.

2. De procedure in eerste aanleg

De klacht had betrekking op het door verweerder in opdracht van klager opgestelde taxatierapport van het varkens- en rundveebedrijf van klager te [plaats].

Klager voerde aan dat de 1.000 m² grond, de bij het bedrijf behorende loods (die in zes units verdeeld wordt verhuurd) en de ondergrond van het bouwblok te laag getaxeerd waren. Klager had hierover navraag gedaan bij andere taxateurs.

Verweerder voerde gemotiveerd verweer en heeft geconcludeerd tot ongegrondverklaring van de klacht.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld dat de hoogte van een door een Register-Taxateur geschatte waarde alleen marginaal kan worden getoetst. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is uitgevallen dan andere taxateurs bij klager zouden hebben aangegeven, maakt, aldus het Tuchtcollege in eerste aanleg, nog niet dat de door verweerder getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. Daarbij had verweerder er terecht op gewezen dat klager zijn stellingen dienaangaande niet concreet had onderbouwd. Verder was het het Tuchtcollege in eerste aanleg niet gebleken dat verweerder van onjuiste referentieobjecten was uitgegaan. Evenmin was gebleken dat verweerder bij de vaststelling van de waarde van de loods en de ondergrond onjuiste uitgangspunten had gehanteerd.

De klacht is ongegrond verklaard.

3. De stellingen en verweren in hoger beroep

Klager heeft ook in hoger beroep, onderbouwd met stukken, gesteld dat verweerder te laag heeft getaxeerd. Verder heeft hij aangevoerd dat verweerder in zijn rapport ook verwezen heeft naar door hemzelf getaxeerde referentieobjecten, dat klager geen vergelijkingsmateriaal lijkt. Ten slotte klaagt klager erover dat verweerder twee schuren niet heeft meegenomen in de taxatie.

Verweerder heeft er allereerst, met verwijzing naar artikel 14.6 van het Reglement Tuchtrechtspraak, bezwaar tegen de door klager na de uitspraak in eerste aanleg overgelegde stukken.

Verweerder is ingegaan op de door klager overgelegde stukken en betwist gemotiveerd dat hij op een te laag bedrag heeft gewaardeerd. Verweerder voert verder aan dat hij in zijn rapport geen objecten die hij zelf heeft gewaardeerd als referentieobjecten heeft gebruikt, maar objecten waarbij hij zelf als verkopend makelaar was betrokken. Ten aanzien van het buiten de taxatie laten van twee schuren betoogt verweerder dat de bezichtiging en het opstellen van het conceptrapport heeft plaatsgevonden aan de hand van een door klager overhandigd oud taxatierapport. In reactie op het conceptrapport heeft klager ook niet bericht dat twee schuren ten onrechte niet bij de taxatie waren betrokken, aldus verweerder.

Wel heeft verweerder tijdens de hoorzitting erkend dat onjuist in zijn rapport is vermeld dat per bouwblok 300m² verhuurd mag worden en niet in totaal 300m² voor alle bouwblokken tezamen. Dit heeft naar zijn mening echter geen invloed op de waardering van het object.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 17 januari 2020 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 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het hoger beroep is ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak, zoals artikel 18.1 van het Reglement Tuchtrechtspraak voorschrijft. Klager is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het bezwaar van verweerder tegen de door klager in hoger beroep in strijd met artikel 14.6 van het Reglement Tuchtrechtspraak overgelegde stukken treft geen doel. Het staat partijen vrij ter onderbouwing van hun stellingen en verweren in hoger beroep stukken in het geding te brengen. Hoofdstuk 4 van het Reglement, waaronder artikel 14, is in hoger beroep van overeenkomstige toepassing.

Dit betekent dat ook in hoger beroep tot aan de hoorzitting stukken kunnen worden ingediend. De door klager in hoger beroep overgelegde stukken zullen dan ook bij de beoordeling worden betrokken.

Tijdens de hoorzitting heeft klager zijn stelling dat verweerder referentie-objecten heeft opgevoerd die hij zelf heeft getaxeerd laten vallen. Hierop zal het Tuchtcollege dan ook verder niet ingaan.

Het in hoger beroep door klager overgelegde taxatierapport ter onderbouwing van zijn stelling dat verweerder te laag heeft getaxeerd, wijkt wel af van het rapport van verweerder, maar niet zodanig veel dat het Tuchtcollege daaraan consequenties wil verbinden. Zoals in eerste aanleg al is overwogen, kan de hoogte van een door een Register-Taxateur geschatte waarde alleen marginaal worden getoetst en maakt de enkele omstandigheid dat de door verweerder geschatte marktwaarde lager is dan de door een andere taxateur geschatte waarde nog niet dat de door verweerder getaxeerde marktwaarde onjuist is. Ook het Tuchtcollege in hoger beroep is niet gebleken dat verweerder op onjuiste wijze tot bepaling van de waarde is gekomen en dat verweerder bij de waardering onvoldoende rekening heeft gehouden met het verschil in bijvoorbeeld de door klager gestelde slechtere kwaliteit van de grond van de referentie-objecten in vergelijking met het getaxeerde object.

Verweerder heeft toegegeven dat in het rapport onjuist is vermeld dat 300 m² van het oppervlak van de bouwblokken tezamen mag worden verhuurd, terwijl dit 300 m² per bouwblok is. Deze vergissing acht het Tuchtcollege ten opzichte van het gehele getaxeerde complex niet zwaar genoeg om als klachtwaardig aan te merken.

Dat twee schuren ten onrechte niet bij de taxatie betrokken zijn, zoals klager stelt, is onvoldoende gebleken. Foto's van de twee schuren zijn wel onderdeel van het taxatierapport en, zoals gezegd, wijkt dit rapport niet wezenlijk af van het door klager ingebrachte rapport waarin deze schuren kennelijk wel zijn meegenomen. Daarbij komt dat de taxatie aan de hand van een, door klager overhandigd, ouder taxatierapport heeft plaatsgevonden. Klager heeft over het op basis van dit oude rapport door verweerder opgestelde conceptrapport geen opmerkingen gemaakt aangaande de twee schuren.

Gelet op al het bovenstaande is het Tuchtcollege van oordeel dat het hoger beroep ongegrond is. De uitspraak in eerste aanleg blijft dan ook in stand.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART het hoger beroep ONGEGROND;

Deze uitspraak is geweest op 20 februari 2020 door het Tuchtcollege NRVT.