

Dossiernummer: 20200219HB

Datum: 15 januari 2021

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

appellant,

verder te noemen: klager

tegen:

B RT

register taxateur te [plaats]

geïntimeerde,

verder te noemen: de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 5 februari 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 21 april 2020;
- aanvullende stukken van klager van 22 mei 2020;
- het taxatierapport van december 2008;
- het verslag van de hoorzitting van 5 juni 2020;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 29 juni 2020;
- het hoger beroepschrift, met bijlagen van 7 augustus 2020
- de namens klager toegezonden aanvullende productie 7 van 16 september 2020
- het verweerschrift in hoger beroep;
- de kennisgeving schriftelijke afhandeling van 17 november 2020;
- de brief namens klager van 26 november 2020

2. De procedure in eerste aanleg

De klacht had betrekking op het door de taxateur in opdracht van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot de woning van klager in [plaats]. Volgens klager bevatte het rapport diverse fouten (waaronder verkeerde maten, het niet vermelden van relevante punten (aantal toiletten, airconditioning) en het vergelijken met verkeerde referentie-objecten) en was de woning (daardoor) op een te laag bedrag gewaardeerd.

De taxateur heeft gemotiveerd verweer gevoerd.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft geoordeeld dat het rapport een aantal verschrijvingen bevatte, maar dat uit de omschrijving en de visuele presentatie in het rapport gebleken is dat de taxateur wel de door klager genoemde omissies had meegewogen in zijn waardering. Het Tuchtcollege heeft verder overwogen dat van een taxateur niet verwacht kan worden dat het rapport een uitputtende beschrijving van het betreffende object bevat. De geconstateerde slordigheden achtte het Tuchtcollege onvoldoende om te kwalificeren als een tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging. Daarbij, zo overwoog het Tuchtcollege, heeft de taxateur nog een tweede rapport opgesteld dat een adequate omschrijving bevatte. Het Tuchtcollege is verder niet gebleken dat de taxateur de woning van klager met verkeerde referentie-objecten heeft vergeleken. De klacht is ongegrond verklaard.

3. De procedure in hoger beroep

Klager heeft ook in hoger beroep aangevoerd dat de taxateur woningen uit de verkeerde wijk als referentie-objecten heeft aangemerkt. De referentie-objecten liggen namelijk in de [naam] A-wijk, terwijl de woning van klager gelegen is in de [naam] B-wijk, waar de woningen veel gewilder zijn. Twee van de referentiewoningen liggen ook vlakbij de snelweg terwijl de woning van klager ver van die weg is gelegen en vrij uitzicht heeft op het min of meer naastgelegen park. Eén van die woningen is bovendien een stuk kleiner dan de woning van klager. Dat hier sprake is van een verschrijving die geen invloed heeft gehad op de vaststelling van de waarde is naar opvatting van klager onaannemelijk. In de Engelse wijk staat momenteel een aantal wel goed vergelijkbare woningen te koop. Uit de vraagprijs van deze woningen en uit een in opdracht van klager uitgevoerde waardebepaling van zijn woning door Calcasa en een printscreen van Huispedia (waarbij de waarde geschat werd op respectievelijk € 788.000,00 en tussen € 737.000,00 en € 775.000,00) volgt dat de woning van klager op een te laag bedrag (€ 680.000,00) is gewaardeerd. Klager wijst ook nog op een in 2008 uitgevoerde taxatie van zijn woning, waarbij de waarde op € 50.000,00 hoger werd geschat dan de taxateur nu heeft gedaan, terwijl klager nadien nog diverse investeringen in de woning heeft gedaan. Ook de ontwikkeling van de WOZ-waarde in de jaren 2008-2020 duidt op een te lage waardering door de taxateur.

Klager stelt verder dat 0 m² externe bergruimte is opgenomen in het eerste rapport en 8 m² in het tweede rapport, terwijl de waarde hierdoor in het tweede rapport niet is veranderd. Bovendien is er 16m² bergruimte. Verder wijst klager er ook in hoger beroep op dat een aantal relevante eigenschappen van de woning niet in het rapport zijn vermeld, zodat onduidelijk is of deze zijn meegenomen in de waardering.

De taxateur heeft ontkend dat de woningen in de Engelse wijk gewilder zijn dan in de A-wijk. De woningen in de B-wijk die klager als goede referentieobjecten aanwijst, zijn pas maanden na de taxatie van klagers woning aangeboden en/of verkocht. De prijzen van deze woningen tonen geenszins aan dat de woningen in de B-wijk gewilder zijn. De gegevens van Calcasa en Huispedia zijn volgens de taxateur gebaseerd op geautomatiseerde modellen en niet te vergelijken met de individuele taxatie van de woning van klager. De taxatie uit 2008 is niet relevant omdat deze van 12 jaar geleden is en de markt nadien is veranderd. De door klager genoemde investeringen hebben geen waardeverhoging met zich gebracht. Ook de stijging van de WOZ-waarde in de loop der jaren is volgens de taxateur niet van belang. Ook deze waarde is modelmatig vastgesteld.

De taxateur blijft er bij dat hij goede referentie-objecten heeft gebruikt en dat hij alle relevante eigenschappen van de woning heeft meegewogen bij de vaststelling van de waarde, ook al zijn deze niet alle in het rapport (uitvoerig) beschreven.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, vastgesteld op 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 12 december 2019;
- het Reglement Definities NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Klager 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. Klager is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Ten aanzien van de referentiewoningen is ook het Tuchtcollege in hoger beroep niet gebleken dat de taxateur een onjuiste vergelijking heeft gemaakt. Eén van de naar klagers mening goede referentiewoningen in de B-wijk is volgens de taxateur in juli 2020 voor € 695.000,00 verkocht en een andere voor € 685.000,00 te koop aangeboden. Deze gegevens, vergeleken met de getaxeerde waarde van de woning van klager (€ 680.000,00) wijzen er niet op dat de woningen in de A- wijk minder gewild zijn. Dit nog daargelaten dat de door klager genoemde woningen pas in juni/juli 2020 te koop zijn aangeboden en dus door de taxateur niet als referentie-objecten konden worden gebruikt.

De bedragen afkomstig van Calcasa en de printscreen van Huispedia zijn naar het oordeel van het Tuchtcollege niet representatief omdat deze, zoals ook de taxateur stelt, modelmatig tot stand zijn gekomen, in tegenstelling tot de waarde van de woning van klager. Dit geldt ook voor het verloop van de WOZ-waarde. Het taxatierapport uit 2008 kan evenmin als representatief voor de situatie in 2020 worden gezien.

Net als in eerste aanleg overweegt het Tuchtcollege in hoger beroep dat de omstandigheid dat niet alle door klager genoemde en volgens hem relevante eigenschappen van de woning in het rapport zijn besproken, niet maakt dat het rapport niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet. De verhouding tot de referentiewoningen wordt, ook met afzonderlijke inachtneming van deze eigenschappen, niet anders.

Geconcludeerd moet worden dat de door klager in hoger beroep naar voren gebrachte standpunten geen nieuw licht op de klacht werpen. Het Tuchtcollege in hoger beroep volgt de uitspraak in eerste aanleg dan ook.

Het hoger beroep wordt ongegrond verklaard.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERKLAART het hoger beroep ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 15 januari 2021 door het Tuchtcollege NRVT.