

Dossiernummer: 20200316HB

Datum: 15 januari 2021

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

appellant

tegen

B RT,

bijgestaan door mr. A.A.R. van Eijsden, werkzaam bij De Vereende,

gevestigd te [plaats],

geïntimeerde.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het procesdossier in eerste aanleg;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 7 september 2020;
- het hoger beroepschrift van 16 september 2020;
- het verweerschrift van geïntimeerde van 20 november 2020.

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

2. De procedure in eerste aanleg

De klacht heeft betrekking op het door geïntimeerde op 14 februari 2020 uitgebrachte taxatierapport in het kader van een echtscheidingsprocedure met betrekking tot de woning aan de [adres]. Door het Gerechtshof is bepaald dat de marktwaarde met peildatum 11 januari 2019 moet worden vastgesteld. Appellant kon zich met het taxatierapport niet verenigen en heeft daartoe op 17 februari 2020 een klacht ingediend bij het Tuchtcollege van de NRVT.

De klachtonderdelen die door appellant zijn voorgelegd, zien op:

- I de vaststelling van het aantal vierkante meters gebruiksoppervlakte, die onjuist zou zijn omdat geen gebruik gemaakt zou zijn van de NEN 2580 normering.
- II de conditie van de woning, die volgens appellant na diverse renovatiewerkzaamheden 'goed' zou moeten zijn en niet 'redelijk', zoals vermeld is in het rapport.

- III de vaststelling van de marktwaarde per 11 januari 2019 in relatie tot het moment van opname van 10 februari 2020.

Ten aanzien van de gebruiksoppervlakte heeft geïntimeerde aangeven dat de BBMI is gehanteerd. De totale gebruiksoppervlakte is 138 m², waarbij slechts sprake is van een interpretatieverschil ten aanzien van de verdeling in wonen en overige ruimte, hetgeen geen verschil zou maken op de waardering. Omtrent de conditie van de woning heeft geïntimeerde aangevoerd dat hij bij de inspectie grondig te werk is gegaan en dat rekening is gehouden met de door appellant aangegeven werkzaamheden. Bij de vaststelling van de waarde heeft geïntimeerde gebruik gemaakt van meerdere factoren, waaruit een waardeinstijging blijkt tussen januari 2019 en februari 2020.

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft vastgesteld dat de bepaling van de maatvoering door geïntimeerde vrijwel overeenkomt met het door appellant ingebrachte meetrapport, zodat onvoldoende onderbouwd is dat de maatvoering van geïntimeerde onjuist is geweest. Omtrent de conditie van het object stelt het Tuchtcollege vast dat geïntimeerde de woning heeft bezocht, onderzoek heeft gedaan en vragen heeft gesteld en deze op controleerbare wijze in het rapport heeft opgenomen. Appellant heeft onvoldoende aangetoond dat geïntimeerde op grond hiervan onjuiste conclusies zou hebben getrokken. Ten aanzien van het vaststellen van de marktwaarde heeft het Tuchtcollege overwogen dat de waarde van een woning vastgesteld wordt op basis van vergelijking met referentiepanden en niet op basis van indexcijfers.

Het Tuchtcollege heeft de klacht ongegrond verklaard.

3. Het hoger beroep

Appellant voert in het hoger beroepschrift aan dat het Tuchtcollege zou afwijken van het eigen advies met betrekking tot de meetinstructie. Het Tuchtcollege had appellant in het gelijk moeten stellen op grond van het door appellant ingediende tegenrapport.

Omtrent de staat van de woning brengt appellant slechts naar voren dat het hier gaat om een subjectief oordeel en dat hij zeker weet dat een andere makelaar de staat van de woning als uitstekend had gewaardeerd. Wat de derde klacht betreft stelt appellant dat het Tuchtcollege zijn neutrale positie heeft verloren door doelbewust geïntimeerde in het gelijk te stellen, hoewel appellant heeft aangetoond dat de waarde per vierkante meter in de betreffende periode gedaald is met 4,5%. Appellant wijst hierbij onder meer op gegevens van Huispedia.

Appellant verzoekt het Tuchtcollege in hoger beroep om hem in het gelijk te stellen en de waarde van de woning opnieuw vast te stellen.

4. Verweer in hoger beroep

Namens geïntimeerde wordt tegen de beroepsgronden het volgende aangevoerd.

Geïntimeerde heeft de ruimte opgenomen conform de meetinstructie en kwam daarbij op een woonoppervlakte van 121 m² en overige inpandige ruimte van 17m², te weten een externe berging die alleen buitenom kan worden bereikt, in totaal 138 m². Ook de tegenrapportage komt uit op een totale oppervlakte van 138,8 m², met als enige verschil dat daarin het geheel wordt aangemerkt als woonoppervlakte en de overige inpandige ruimte wordt gesteld op 0m². Beide komen dan ook uit op 138m², met als enige interpretatieverschil wel of geen inpandige ruimte. Dit klachtonderdeel is volgens geïntimeerde dan ook terecht ongegrond verklaard.

Geïntimeerde heeft in eerste aanleg uitgebreid toegelicht waarom hij de conditie heeft beoordeeld als 'redelijk'. In het beroepschrift worden geen nadere gronden aangevoerd en wordt slechts zonder onderbouwing in het algemeen gesteld dat een andere taxateur tot een ander oordeel zou zijn gekomen. Ook dit klachtonderdeel is terecht ongegrond geacht.

Omtrent de marktwaarde licht geïntimeerde toe hoe hij de waarde heeft vastgesteld en hoe hij met behulp van de applicatie NVM Wonen prijsontwikkeling van de aldus vastgestelde waarde in februari 2020 heeft teruggerekend naar de waarde in januari 2019. Voorts wijst geïntimeerde erop dat in het beroepschrift niet wordt onderbouwd waarom dit oordeel onjuist zou zijn en waarom de werkwijze van geïntimeerde niet conform NRVT regelgeving zou zijn geschied.

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 10 oktober 2019.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat geïntimeerde op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als register-taxateur in het door NRVT gehouden register.

Aangezien het hoger beroep betrekking heeft op een uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg waarbij appelland partij was, is hij 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 7 september 2020, is het hoger beroep, dat is aangevangen met het beroepschrift d.d. 16 september 2020, op tijd ingesteld.

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

Inhoudelijke beoordeling van het beroep

In hoger beroep heeft appelland in grote lijnen de gronden van zijn klacht in eerste aanleg herhaald. Nieuwe relevante feiten en/of gronden zijn niet aangevoerd.

Het onderzoek in hoger beroep heeft niet geleid tot vaststelling van andere feiten en tot andere beschouwingen en gevolgtrekkingen dan die zijn vervat in de uitspraak in eerste aanleg. Het Tuchtcollege in hoger beroep verenigt zich hiermee, zodat zal worden beslist als hierna volgt.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEVESTIGT de uitspraak in eerste aanleg.

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