

Dossiernummer: 22401HB

Datum: 1 mei 2023

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

klager in hoger beroep,

tegen

B. RT,

register taxateur te ,

verweerder in hoger beroep.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht d.d. 3 mei 2022, met bijlagen;
- de aanvullende stukken ingediend door klager d.d. 20 juni 2022;
- het verweerschrift van 21 juli 2022, met bijlagen;
- het verslag van 6 oktober 2022, met bijlagen;
- de uitspraak van 1 november 2022;
- het pro forma hoger beroep van 8 december 2022;
- het hoger beroepschrift van 13 januari 2023, met bijlagen;
- het verweer in hoger beroep van 2 maart 2023.

Tijdens de hoorzitting van 24 maart 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege, en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager in hoger beroep, vergezeld door C. (vriend van klager) alsmede advocaat mr. drs. D.;
- verweerder, vergezeld door E. (collega van verweerder) alsmede advocaat mr. F. en G.(stagiaire).

Van de hoorzitting in hoger beroep is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld, dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege van 1 november 2022 onder nummer 22401, waarbij de klacht van klager ongegrond is verklaard.

Klager heeft tegen deze beslissing pro forma hoger beroep ingesteld, welk beroep op 8 december 2022 is binnengekomen en nader aangevuld is op 13 januari 2023.

3. Het hoger beroep

Klager in hoger beroep kan zich niet verenigen met de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht ongegrond is verklaard.

Klager in hoger beroep heeft de woning in 2009 gekocht van H. met de KoopGarant-regeling. In de leveringsakte is de overeengekomen terugkoopformule met uitgangspunten vastgelegd. In 2022 wil klager in hoger beroep de woning terug verkopen aan H.. Ter zake is door verweerder in hoger beroep een taxatierapport opgesteld. Klager in hoger beroep ontving op 11 maart 2022 een aanbod van H. voor terugkoop dat in belangrijke mate steunt op dit taxatierapport. Klager heeft een groot belang bij een goed uitgevoerd taxatierapport, omdat het terugkoopaanbod hierop is gebaseerd.

Het geschil met H. betreft de volgende drie punten:

1. de taxatiewaarde die ten grondslag ligt aan de terugkoopformule is aantoonbaar te laag; referentiewoningen met een minder goede staat van onderhoud worden voor een hogere vierkante meter-prijs verkocht, derhalve is bij de woning van klager geen correcte prijs gehanteerd;
2. klager heeft veel verbeteringen aan de woning doorgevoerd dan wel laten doorvoeren; de waardevermeerdering van deze verbeteringen is niet of onvoldoende meegenomen in het aanbod van H.;
3. verkeerde volgorde invoeren van de variabelen in de terugkoopformule, waardoor klager wordt benadeeld.

Het geschil met H. is terug te voeren op de uitkomsten van het taxatierapport van verweerder. Klager kan zich hiermee en derhalve met de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg niet verenigen en voert de volgende gronden aan:

1. het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg dat het taxatierapport van 2008 niet relevant is voor de klacht is onjuist. Verweerder in hoger beroep had het taxatierapport kritisch moeten bekijken. Door dit niet te doen heeft verweerder in hoger beroep nagelaten een kritische houding aan te nemen en getaxeerd in strijd met de zorgvuldigheid en hiermee artikel 8 en 12 van het RGB geschonden. Vanwege de aard van de opdracht is het rapport van 2008 wel degelijk relevant;
2. onjuiste metingen: verweerder in hoger beroep heeft verkeerde metingen als uitgangspunt gebruikt in haar rapport, waardoor de indruk wordt gewekt dat het oppervlak tussen 2008 en 2022 niet is vergroot. Verweerder in hoger beroep handelt hiermee in strijd met art 12 RGB (zorgvuldigheid en transparantie);
3. verbeteringen aan de woning: door verweerder in hoger beroep zijn de verbeteringen niet goed bepaald c.q. vrijwel niet of slecht onderbouwd. Hiermee heeft verweerder in hoger beroep art 12 RGB (zorgvuldigheid en transparantie) geschonden;
4. er is sprake van een te lage taxatiewaarde nu vergelijkbare te koop staande woningen op dat moment € 5.000,- per m² doen en de referentiepanden qua kenmerken wellicht redelijk vergelijkbaar zijn maar het getaxeerde object beter gelegen is. Verweerder in hoger beroep handelt hiermee in strijd met art 12 RGB (zorgvuldigheid en transparantie).

Klager verzoekt het tuchtcollege in hoger beroep tot gegrondverklaring van het hoger beroep, vernietiging van de uitspraak in eerste aanleg en veroordeling van verweerder in hoger beroep in de kosten die klager in hoger beroep heeft moeten maken.

4. Het verweer in hoger beroep

Verweerder in hoger beroep stelt dat de gronden van het beroep voor het overgrote deel dezelfde verwijten als in eerste aanleg omvatten. Verweerder in hoger beroep stelt dat haar ten aanzien van de vier gronden in hoger beroep geen tuchtrechtelijk verwijt valt te maken en dat de uitspraak in stand dient te blijven. Verweerder in hoger beroep heeft zich gehouden aan de reglementen en handreikingen van NRVT en kon in redelijkheid tot de vastgestelde waarde komen, waarvan de onderbouwing is vastgelegd in het taxatierapport. Verweerder in hoger beroep staat nog steeds achter het rapport.

Voor wat betreft het geschil met H. zoals door klager in hoger beroep in het beroepschrift naar voren gebracht merkt verweerder in hoger beroep op, dat zij niet gaat over het terugkoopaanbod en de hierin gebruikte variabelen. Verweerder in hoger beroep heeft geen invloed gehad op de berekening van de terugkoop prijs door H. Indien sprake was van een geschil over de taxatie, dan had het op de weg gelegen van klager in hoger beroep gebruik te maken van de geschillenregeling op basis van de KoopGarant-regeling.

Tegen de aangevoerde gronden wordt door verweerder in hoger beroep het volgende aangevoerd:

1. het taxatierapport is in lijn met de opdracht opgesteld. Het object is geïnspecteerd, bezichtigd en ingemeten. Daarnaast is expliciet gekeken naar de verbeteringen. Verweerder in hoger beroep is niet bekend met het feit dat kritisch zou moeten worden gekeken naar het rapport uit 2008 en meer specifiek de daarin opgenomen m² 's. Voor de waardering in 2022 is dit rapport ook niet van belang;
2. verweerder in hoger beroep heeft de woning conform BBMI opgemeten, de meting van klager in hoger beroep is een NEN 2580. Dat uit een andere meetmethode andere resultaten volgen zegt niets over de meting door verweerder in hoger beroep;
3. verweerder in hoger beroep heeft de verbeteringen behoorlijk gewogen en voldoende onderbouwd. Daarbij is zij niet één op één uitgegaan van de opgave van klager in hoger beroep, maar is zij daarnaast afgegaan op eigen waarnemingen, waarbij op basis van eigen ervaring een inschatting is gemaakt van de waarde van de verbeteringen. Waardevermeerdering hangt van meer factoren af dan uitsluitend de investering. Dit blijkt ook uit de gekozen referentiewoningen en de onderbouwing van de waardes met en zonder verbeteringen, waarbij ook rekening is gehouden met de toename van het aantal m² woonoppervlakte, onder L, O en P van het rapport. Het rapport is daarmee inzichtelijk en voldoende onderbouwd;
4. verweerder in hoger beroep voert aan dat een taxateur, zo volgt uit vast jurisprudentie van NRVT, een redelijke mate van vrijheid heeft bij de keuze van de referentie-objecten, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde. Verweerder in hoger beroep heeft in deze conform de regelgeving gehandeld en een duidelijke analyse gemaakt van de gebruikte referentie-objecten. Ten overvloede wordt opgemerkt dat [adres] nog niet verkocht was ten tijde van de taxatie en [adres] een tussenwoning betreft. Beide zijn daardoor niet geschikt als referentie-object.

Verweerder in hoger beroep heeft kortom haar werkzaamheden uitgevoerd conform de regels van NRVT, van enig tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen is geen sprake. Verweerder in hoger beroep verzoekt het tuchtcollege de klacht in hoger beroep ongegrond te verklaren en de uitspraak in eerste aanleg te bekrachtigen. Er is geen grond voor een veroordeling in de kosten.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019 (verder: RGB);
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2022;
- het Reglement Kamers van 9 december 2021.

6. De beoordeling in hoger beroep

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat klager binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep heeft ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschreven, zodat klager ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Hetgeen door klager in hoger beroep is aangevoerd stemt overeen met hetgeen in eerste aanleg is aangevoerd en bevat geen nieuwe stellingen of nieuwe onderbouwing van de klachten. In feite stelt klager niet meer dan dat hetgeen door hem in eerste aanleg is aangevoerd tot een andere beoordeling door het Tuchtcollege had moeten leiden. Het Tuchtcollege in hoger beroep komt evenwel tot het oordeel dat in eerste aanleg juist en op goede gronden is beslist. Het onderzoek in hoger beroep van hetgeen door klager in hoger beroep is aangevoerd, heeft niet geleid tot andere conclusies dan die vervat in de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg.

Het tuchtcollege in hoger beroep merkt nog wel op dat het voor de navolgbaarheid van het taxatierapport beter zou zijn geweest als de dakkapel en het feit dat sprake is geweest van een uitbreiding met 15 m² nadrukkelijk onder O waren genoemd. Echter in het rapport – met name in de referentievergelijking - wordt duidelijk dat deze feiten mee zijn genomen in de waardering. Het tuchtcollege verbindt hier derhalve geen nadere conclusies aan.

Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich volledig verenigen met hetgeen het tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen en beslist, hetgeen hier als herhaald en ingelast kan worden beschouwd.

De grieven die klager in hoger beroep hiertegen heeft aangevoerd, zoals verwoord in het hoger beroepschrift en nader toegelicht tijdens de hoorzitting, hebben geen ander licht op de klacht en de afhandeling in eerste aanleg gegeven.

Het tuchtcollege in hoger beroep komt dan ook tot bekrachtiging van de eerdere uitspraak.

Klager in hoger beroep heeft nog aangegeven een kostenvergoeding te wensen. Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak is het tuchtcollege niet bevoegd hierover te beslissen.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak in eerste aanleg.

Deze uitspraak is gedaan op 1 mei 2023 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.