

Dossiernummer: 22462HB

Datum: 13 oktober 2023

## UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

### Partijen

A,

wonende te [plaats]

klager in hoger beroep.

tegen

B1,

verweerder in hoger beroep 1

B2,

verweerder in hoger beroep 2

beiden register taxateur te [plaats]

B3,

verweerder in hoger beroep 3

register taxateur te [plaats]

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft in hoger beroep kennisgenomen van de volgende stukken.

- Het klachtdossier dat in eerste aanleg is gevormd.
- De uitspraak in eerste aanleg d.d. 7 maart 2023.
- Het hoger beroepschrift d.d. 14 april 2023.
- De verweerschriften in hoger beroep d.d. 8 juni 2023.
- Uitspraken van de Raad van Toezicht NVM van 10 en 11 augustus 2023.

Tijdens de hoorzitting van 8 september 2023 heeft de mondelinge behandeling van het hoger beroep plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- Klager in hoger beroep met zijn partner, [C], beiden in persoon;

- Verweerders in hoger beroep, bijgestaan door mr. D1 (gemachtigde 1 namens verweerder 1 en 3) en mr. D2 (gemachtigde 2 namens verweerder 2), allen in persoon.

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

## **2. De procedure in hoger beroep**

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg, waarbij de klacht ongegrond is verklaard.

Verkort weergegeven heeft klager in hoger beroep herhaald wat hij in eerste instantie heeft aangevoerd.

1. Klager is niet tevreden met de geschatte marktwaarde.
2. Klager vindt het rapport niet inzichtelijk.
3. Klager is het niet eens met de gekozen referentiepanden.
4. Een afzonderlijke onderbouwing per taxateur ontbreekt.
5. Het rapport is niet onafhankelijk tot stand gekomen want twee van de drie taxateurs komen voor op de lijst van [stichting].

Er is een derde taxatie uitgevoerd op 7 februari 2023, waarbij op een marktwaarde van € 400.000 is gekomen. Op basis van deze taxatie heeft klager zijn woning inmiddels terug verkocht aan de stichting.

Klager besluit dat de hele gang van zaken zijn vertrouwen in de taxatiebranche heeft aangetast.

## **3. Het verweerschrift in hoger beroep**

Verweerders hebben in hun verweerschriften gereageerd op het gestelde in het hoger beroepschrift.

- Zij verwijzen naar het verweer in eerste aanleg, en wijzen erop dat klager meerdere klachtonderdelen herhaalt.
- De uitspraken waarnaar verwezen wordt, treffen geen doel. Zo was daarbij sprake van een bijzondere situatie en was er geen volledig taxatierapport, was het rapport niet juist ingericht en summier en ontbraken veel essentiële gegevens. Dat is hier allemaal niet aan de orde.
- Er is sprake geweest van een gezamenlijke opname, van een zorgvuldig opgesteld taxatierapport dat inzichtelijk, transparant en controleerbaar is en geen gebreken bevat.
- Verweerders concluderen dan ook tot bekrachtiging van de uitspraak, desnoods met verbetering of aanvulling van de gronden.

Ter zitting hebben verweerders herhaald dat zij geheel achter het gezamenlijke taxatierapport en de daarin opgenomen getaxeerde waarde staan. Zij ontkennen beïnvloeding door de stichting.

## **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 februari 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2022.

## 5. De beoordeling van het 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 de klacht

In hoger beroep heeft klager in grote lijnen de gronden van zijn klacht in eerste aanleg herhaald. Klager kan zich met name niet vinden in de door de gezamenlijke taxateurs in de geschillentaxatie geschatte marktwaarde van € 370.000. Deze waarde was veel lager dan de door een andere taxateur een maand daarvoor geschatte marktwaarde van € 455.000. Daardoor denkt klager dat de lagere waardering het gevolg is van beïnvloeding door de stichting. Dat gevoel is versterkt nu uit de uitspraak van de Raad van Toezicht van NVM blijkt dat de derde taxateur (verweerder 1) ook geregeld voor de stichting optreedt als taxateur. Het tuchtcollege overweegt dat hij de derde taxateur is benaderd door de andere twee taxateurs gezamenlijk en wel omdat hij ter plaatse goed is ingevoerd. De stichting is daarbij niet betrokken geweest.

Verweerders hebben ook stellig ontkend dat sprake is geweest van beïnvloeding door de stichting. Er is tussen hen steeds onderling overleg geweest en er is gereageerd op vragen vanuit het NWWI, maar contact met de stichting is er vooraf en tijdens het taxatieproces niet geweest.

Het tuchtcollege overweegt dat de door verweerders aan de woning toegekende marktwaarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waarde is denkbaar maar de registertaxateurs kunnen en mogen zich daardoor niet laten beïnvloeden. Dit betekent dat het tuchtcollege te beoordelen heeft of verweerders bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waarde hebben kunnen komen en of zij bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie hebben betracht die van hen mocht worden verwacht en dat zij hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten hebben gehanteerd. Het enkele feit dat de door verweerders geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan een eerdere taxatie, maakt nog niet dat de getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen, dit temeer nu zij gezamenlijk deze waarde hebben bepaald.

Het tuchtcollege stelt vast dat in hoger beroep gebleken is dat de drie taxateurs nog steeds volledig achter hun taxatierapport en de daarin getaxeerde marktwaarde staan. Door de taxateurs is meerdere malen een nadere toelichting gegeven, ook tijdens de twee hoorzittingen van het tuchtcollege. Er zijn geen feiten of omstandigheden aangedragen die ondersteuning bieden voor de stelling dat sprake is geweest van beïnvloeding door de stichting. Ook is niet onderbouwd dat verweerder 3 de opdracht niet had mogen aannemen. Dat hij vaker taxeert in opdracht van de stichting en door de stichting ingeschakeld kan worden voor geschillentaxaties, is hiervoor onvoldoende.

Het tuchtcollege merkt verder nog op dat de taxateurs gezamenlijk de referentiepanden hebben gekozen en tot een gezamenlijke onderbouwing zijn gekomen. Er is geen regel die verplicht tot een afzonderlijke onderbouwing.

De behandeling van de zaak in hoger beroep heeft geen ander licht op de zaak geworpen en heeft niet geleid tot vaststelling van andere feiten en tot andere beschouwingen en gevolgtrekkingen dan die zijn opgenomen in de uitspraak in eerste aanleg.

Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich verenigen met de door de grieven bestreden overwegingen en het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg en neemt deze overwegingen en het oordeel integraal over.

## 6. Beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg.

Deze uitspraak is gedaan op 13 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.