

Dossiernummer: 22490HB

Datum: 13 december 2023

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. en B.,

wonende te ,

klager,

tegen

C.,

register taxateur

gevestigd te ,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 15 december 2022, met bijlage;
- het verweerschrift van 24 januari 2023;
- de bijlagen bij het taxatierapport (op verzoek van het tuchtcollege);
- het verslag van de hoorzitting van 20 april 2023;
- de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg van 11 mei 2023;
- het beroepschrift van klager van 21 juni 2023;
- het verweer in hoger beroep van 28 augustus 2023
- de aanvulling namens klager van 19 oktober 2023;
- de aanvulling namens verweerder van 19 oktober 2023.

De voorzitter heeft besloten tot een schriftelijke behandeling van het beroep.

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg van 11 mei 2023 onder nummer 22490, waarbij de klacht van klager ongegrond is verklaard.

Klager heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld op 21 juni 2023.

3. Het hoger beroep

Door klager in hoger beroep worden de volgende gronden aangevoerd:

1. de gebruikte referentiepanden zijn niet vergelijkbaar met de woning van klager; de referentiepanden zijn ouder en op een geheel andere wijze afgewerkt; bovendien hebben zij een andere ligging en in tegenstelling tot de woning van klager - zijn de referentiepanden 'vrijstaande rijtjeshuizen'; ook zijn de referentiepanden lager geprijsd en het object had moeten worden vergeleken met een ander referentiepand;
2. het tuchtcollege wijkt in haar uitspraak af van een eerdere uitspraak met betrekking tot de CBS-indexeringscijfers;
3. klager heeft via zijn tussenpersoon laten weten dat enige punten in het rapport hem niet duidelijk waren, zodat verweerder hierover contact met hem had moeten opnemen.

Klager verzoekt het tuchtcollege de klacht alsnog gegrond te verklaren en verweerder een berisping op te leggen.

4. Het verweer in hoger beroep

In zijn verweer verwijst verweerder in hoger beroep naar zijn verweer in eerste aanleg (schriftelijk en mondeling), het verslag van de zitting en de uitspraak in eerste aanleg. Aanvullend wordt door verweerder gereageerd op de nieuw opgeworpen stellingen van klager:

1. het begrip 'vrijstaande rijtjeshuizen' is in de taxatiewereld onbekend; verweerder heeft getaxeerd conform de NRVT regelgeving en te koop staande woningen kunnen niet worden meegenomen als referentie-object;
2. als sprake is van een tussenpersoon wordt gecommuniceerd via die tussenpersoon; dit is steeds adequaat gedaan.

Verweerder heeft er begrip voor dat klager ontevreden is over de getaxeerde marktwaarde; zeker in het licht van de hogere waarde zoals vastgesteld in de desktoptaxatie. Echter – zoals inmiddels als algemeen bekend wordt verondersteld – is op de desktoptaxaties het nodige aan te merken.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 31 augustus 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 9 december 2021;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2022.

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 is voorgeschreven, zodat klager ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Het tuchtcollege in hoger beroep merkt op dat klager in grote lijnen de gronden van zijn klacht, zoals in eerste aanleg aangevoerd, heeft herhaald en geen nieuwe, relevante feiten, dan wel aanvullende gronden heeft aangevoerd.

De behandeling van de zaak in hoger beroep heeft geen ander licht op de onderhavige kwestie geworpen, met dien verstande dat het onderzoek in hoger beroep niet heeft geleid tot het vaststellen van nieuwe relevante feiten en omstandigheden - anders dan die zijn vervat in de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg – die zouden nopen tot een andersluidend oordeel.

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

7. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT in hoger beroep

VERWERPT het beroep

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