

Dossiernummer: 23531

Datum: 25 oktober 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats]

klager

tegen

B RT

register taxateur te [plaats]

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 8 mei 2023, met bijlagen;
- verweerschrift van 17 mei 2023, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 5 oktober 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, vergezeld door zijn partner, [C];
- verweerder.

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

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 19 april 2023 opgestelde taxatierapport van de woning aan de [adres]. Dit rapport is opgesteld in opdracht van klager, die (mede-)eigenaar is van de woning. Op 8 mei 2023 heeft verweerder het eerdere taxatierapport aangepast.

Klager heeft de volgende klachtonderdelen aangevoerd.

Klachtonderdeel 1: Klantbejegening.

Voor de finale bepaling van de financiering was snel een taxatie nodig. Het taxatierapport bleef uit en bleek naar het verkeerde emailadres te zijn gestuurd. Vervolgens bleek uit het taxatierapport dat de hele zolderverdieping niet was opgenomen in het totale gebruiksoppervlak. Vervolgens bleek dat verweerder zijn aantekeningen kwijt was en een nieuwe afspraak nodig was. Na deze afspraak meldde verweerder dat het gewijzigde rapport bij het NWWI lag, wat niet waar bleek te zijn. Ondertussen reageerde verweerder niet op mail, niet op voicemail, niet op app bericht. Daarna bleek dat alleen de meetstaat veranderd is en de totaalstelling van de gebruiksoppervlakten.

Klachtonderdeel 2: Onzorgvuldig werk.

De taxatie is zeer onzorgvuldig uitgevoerd. Er werd in de eerste taxatie in totaal 170 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte gerapporteerd. Verdeeld in 150 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en 20 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte. Echter, in de nieuwe taxatie is het totale gebruiksoppervlakte van de woning 207 m<sup>2</sup>, verdeeld in woonoppervlakte van 183 m<sup>2</sup> en overige inpandige ruimte van 24 m<sup>2</sup>. Toch zijn de vergelijkingen met andere woningen nog steeds slordig, waar gemeld wordt dat het gebruiksoppervlak kleiner is terwijl de waarde nu toch echt groter is dan de referentiewoningen. Hieruit blijkt dat verweerder de taxatie niet serieus heeft genomen.

Klachtonderdeel 3: Taxatiewaarde bepaling discutabel.

Verweerder geeft aan dat meer of minder gemeten gebruiksoppervlak wonen niet uitmaakt bij de bepaling van de uiteindelijke woningwaarde. Dat is volgens klager onlogisch omdat het perceel oppervlak een van de belangrijkste parameters is. In de taxatie wordt een vergelijking gemaakt met gelijksoortige woningen, die afgelopen periode zijn verkocht. Uitgaande van de gemiddelde gecorrigeerde verkoopprijs per vierkante meter van die woningen vermenigvuldigd met het bruikbare woonoppervlak van 183 m<sup>2</sup> zou de waarde van de getaxeerde woning ongeveer € 76.000 hoger zijn dan de getaxeerde € 450.000. Of een dergelijke eendimensionale rekensom passend is of niet, is niet de discussie. Wel is onbegrijpelijk waarom een woning, die volgens de taxatie in duidelijk betere staat is dan de referentieobjecten, toch qua taxatiewaarde per gebruiksoppervlak wonen aanzienlijk lager uitkomt, zonder dat daar een passende of transparante verklaring voor is. Daarom vindt klager dat de taxatie niet alleen onzorgvuldig is uitgevoerd, maar tevens niet met de vereiste vakbekwaamheid.

### 3. Het verweer

Verweerder heeft de situatie als volgt toegelicht.

Op 19 april 2023 heeft klager de opdrachtvoorwaarden geaccepteerd, waarna door het NWWI aan het daarbij gebruikte mailadres op 21 april 2023 het gevalideerde rapport is toegestuurd. Een collega van verweerder heeft na telefonisch contact toegelicht hoe het taxatierapport gedownload kon worden. Daarna is het rapport ook aan klager gemaild.

Naar aanleiding van de opmerking dat het woonoppervlak kleiner was dan in het rapport opgenomen was, heeft verweerder aangegeven dat hij op basis van zijn opname geconcludeerd had dat de zolder onvoldoende daglichttoetreding had en daarom door hem was aangemerkt als overige inpandige ruimte. Verweerder heeft daarbij toegezegd zijn aantekeningen op dat punt nog eens door te nemen om na te gaan of sprake was van een fout. Toen hij dat deed, heeft verweerder opgemerkt dat de tweede verdieping niet was opgenomen bij het invoeren van het taxatierapport. Hij heeft een nieuwe opname ingepland bij klager. Na deze tweede opnameafspraken is het taxatierapport ontkoppeld en aangepast.

Er is geen sprake geweest van een hertaxatie. Er is één taxatierapport, dat is gecorrigeerd met betrekking tot de meetstaat. De waarde is niet aangepast omdat verweerder bij de eerste opname de tweede verdieping heeft gezien en in de waardering heeft meegenomen.

Klager heeft daarna gevraagd om aanpassing van de waarde, maar verweerder heeft aangegeven dat hij daarvoor geen aanleiding zag.

Verweerder meent dat hij de gemaakte fout snel en adequaat heeft hersteld en herkent zich daarom niet in het beeld dat er voortdurend slordig is gewerkt of dat klager niet klantvriendelijk is behandeld.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- Praktijkhandreiking Wonen van 1 januari 2023.

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitvoeren van de taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als (mede-)eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op gedragingen van verweerder in het kader van het verrichten van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klager is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De klacht heeft betrekking op het totale taxatieproces zoals dat door verweerder gevolgd is, maar heeft daarnaast betrekking op de kwaliteit van het taxatierapport.

Verweerder heeft erkend dat sprake is geweest van twee fouten bij het opstellen van de eerste versie van het taxatierapport d.d. 19 april 2023. Verweerder heeft daarin de zolderetage niet aangemerkt als woonoppervlakte, terwijl de ruimte wel aan de eisen voldeed. Daarnaast heeft verweerder in deze eerste versie van het rapport deze zolderetage in het geheel niet opgenomen, niet als woonoppervlakte, maar evenmin als overige inpandigte ruimte.

Dat heeft tot gevolg gehad dat in de eerste versie van het rapport uitgegaan is van totaal 170m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte – onderverdeeld in 150m<sup>2</sup> woonoppervlakte en 20m<sup>2</sup> overige inpandigte ruimte en in het taxatierapport van 8 mei 2023 van 207m<sup>2</sup> met 183m<sup>2</sup> respectievelijk 24m<sup>2</sup>.

Het tuchtcollege overweegt dat een register taxateur verantwoordelijk is voor een juiste maatvoering in het taxatierapport. Als verweerder zorgvuldiger te werk was gegaan, had deze fout voorkomen kunnen worden. Anderzijds heeft verweerder direct nadat de fout was geconstateerd, een afspraak gemaakt voor een tweede opname en heeft hij gezorgd voor een aangepast rapport.

Zoals het tuchtcollege eerder heeft overwogen, levert niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt op. Ook heeft het tuchtcollege eerder overwogen dat bij een herstelde fout of slordigheid, het laatste taxatierapport beoordeeld wordt. Als een register taxateur een onjuist rapport voortvarend en volledig heeft hersteld, kan het tuchtcollege tot de conclusie komen dat geen sprake is geweest van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag.

Deze situatie doet zich hier echter niet voor. Verweerder heeft in het taxatierapport van 8 mei 2023 weliswaar de meetstaat aangepast, maar niet de rest van het taxatierapport. Doordat hier sprake is van een aanzienlijke wijziging van de gebruiksoppervlakte, werkt dat ook door in de referentievergelijking. Dat het woonoppervlak met 20% toeneemt maar deze toename niet leidt tot een wijziging in de keuze van de referentiepanden of de getaxeerde waarde, is zonder nadere onderbouwing niet te volgen. Daardoor is het laatste taxatierapport onvoldoende inzichtelijk.

Daarbij heeft het tuchtcollege meegewogen dat verweerder heeft gezegd dat hij na de eerste opname meende dat de zolderverdieping onvoldoende daglicht had om te worden aangemerkt als woonoppervlak. De [meetinstructie](#) bepaalt dat het raamoppervlak minimaal 0,5 m<sup>2</sup> dient te zijn.

Uit de foto's van het getaxeerde object blijkt voldoende dat de slaapkamer op de zolderetage niet alleen een dakraam heeft, maar daarnaast ook een kozijn, waardoor er geen twijfel kan zijn ontstaan of de etage wat betreft lichtinval voldeed aan de voorwaarden om aangemerkt te kunnen worden als woonoppervlak.

Dat betekent dat ook na de toelichting van verweerder in de klachtprocedure, onvoldoende inzichtelijk is geworden welke fouten er precies zijn gemaakt en of de taxateur deze in het (tweede) taxatierapport geheel heeft kunnen herstellen. Dat betekent dat het taxatierapport en de daarin geschatte marktwaarde niet met de vereiste zorgvuldigheid en transparantie tot stand zijn gekomen. Daarmee heeft verweerder het fundamentele beginsel, vastgelegd in artikel 12 van het RGB onvoldoende nageleefd.

Daarnaast mist het tuchtcollege bij verweerder de zelfreflectie en het inzicht dat na een gemaakte fout uiterst zorgvuldig dient te worden gecommuniceerd, om het aangetaste vertrouwen in het taxatieproces te herstellen. Daarin is verweerder in dit geval niet in geslaagd.

Gezien het voorgaande beoordeelt het tuchtcollege de klacht als gegrond. Vanwege de aard en ernst van het geconstateerde acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

## 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt als maatregel een BERISPING op.

Deze uitspraak is gedaan op 25 oktober 2023 door het tuchtcollege NRVT.