

Dossiernummer: 22401

Datum: 1 november 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B,

register taxateur te [plaats],

verweerster

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht d.d. 3 mei 2022, met vijf bijlagen;
- vier aanvullende stukken ingediend door klager d.d. 20 juni 2022;
- het verweerschrift van 27 juli 2022, met vijf bijlagen.

Tijdens de hoorzitting op 6 oktober 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager, in persoon;
- verweerster, in persoon, bijgestaan door mr. C, advocaat.

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 in opdracht van klager opgestelde taxatierapport met betrekking tot diens woning aan de [adres] van 22 februari 2022.

Klager heeft een aantal klachtonderdelen aangevoerd tegen het rapport van verweerder.

Klachtonderdeel 1: De woning is volgens klager bij aankoop in 2008 verkocht als 83 m², terwijl de oppervlakte maar 59 m² was. Klager meent dat hij hierdoor betaald heeft voor vierkante meters die er niet waren.

Klachtonderdeel 2: De woning is bij de taxatie voor de terugkoop regeling in 2022 opnieuw ingemeten. Daarbij werd opnieuw 83 m² gemeten, terwijl er na aankoop een dakkapel is geplaatst en de inpandige berging is omgebouwd tot slaapkamer. Dit zou volgens klager moeten resulteren in een vermeerdering van het woonoppervlak van 15 m², maar klager stelt dat dezelfde waarde in de verkooptaxatie overgenomen is.

Klachtonderdeel 3: Door de onjuiste oppervlakte waardes, klopt de verdeelsleutel zoals in het koopgarant koopcontract staat niet. Klager zegt dat hij bij de taxatie aanwezig was en heeft geconstateerd dat volgens de meetinstructie werd gemeten. Hij meent dat toen de metingen onder het aantal vierkante meters bij aankoop uitkwam, de eerdere waardes zijn overgenomen. Klager heeft het huis volledig gemoderniseerd (vloer, verdiepingsvloer en dak zijn geïsoleerd, het hele huis is voorzien van dubbel glas, nieuwe badkamer, nieuwe keuken, moderne indeling, nieuw leidingwerk en radiatoren, eiken vloer), daarnaast is het woonoppervlak toegenomen.

Klager heeft de prijs per vierkante meter maal het aantal extra gecreëerde meters berekend, en komt dan op € 69.000 (naast de door hem aangebrachte verbeteringen). Op basis van de taxatie wordt in totaal maar € 60.000 toegekend voor de extra meters en alle andere verbeteringen. Dit vindt klager onaanvaardbaar.

Klager stelt dat de getaxeerde waarde reëel zou kunnen zijn, maar door het manipuleren van het oppervlak komt het grootste deel ten onrechte aan de verplicht terugkopende partij ten goede.

3. Het verweer

Verweerster reageert als volgt op de klachtonderdelen.

Klachtonderdeel 1.

Verweerster geeft aan dat van valse voorwendselen absoluut geen sprake is. Klager heeft de woning aan [adres] eind 2008 met een korting gekocht voor € 129.000. De marktwaarde vrij van huur en gebruik was op dat moment € 172.000.

Ten tijde van de aankoop in 2008 bestonden de huidige meetnormen nog niet. Er werd toentertijd op een andere manier ingemeten. Dit geldt niet alleen voor deze woning, maar voor alle woningen die destijds zijn verkocht. Dit wordt tevens verklaard door het feit dat er in 2008 twee taxatierapporten zijn opgesteld waarbij in de rapporten respectievelijk de oppervlakten van circa 83 m² en circa 85 m² staan vermeld.

Klager stelt dat zijn woning bij aankoop 59 m² was, maar maakt niet duidelijk waarop hij dit baseert. Daarbij is de woning destijds gewaardeerd aan de hand van vergelijkbare transacties en objecten.

Klachtonderdeel 2.

Het huidige woonoppervlak van 83 m² zoals vermeld in het taxatierapport, is berekend op basis van de huidige meetnormen. Hierin zijn ook de door klager aangebrachte dakkapel en de toevoeging van de berging (nu extra slaapkamer) meegenomen. Klager bevestigt in zijn klacht ook dat hij tijdens de taxatie geconstateerd heeft dat er conform de meetinstructies is gemeten. De huidige woonoppervlakte van de woning zoals reeds in het taxatierapport vermeld, is juist. Aan de hand daarvan is de marktwaarde in het taxatierapport bepaald.

Klachtonderdeel 3.

Verweerder licht toe dat zij als taxateur geen enkel belang heeft bij een verkeerde woonoppervlakte of een verkeerde waarde. De oppervlakte is op basis van de huidige meetnormen bepaald.

Daarnaast is bij het bepalen van de marktwaarde rekening gehouden met de aangebrachte verbeteringen. Echter, niet elke investering of wijziging betekent waardevermeerdering. Onderdelen kunnen reeds verouderd zijn, niet praktisch of smaakgevoelig.

Voor het bepalen van de marktwaardes is de woning vergeleken met recente transacties van vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Deze referentieobjecten staan ook in het taxatierapport. Verweerder begrijpt de klacht dan ook niet. Klager heeft bij de aankoop een reële prijs betaald, heeft 14 jaar de woning bewoond en heeft deze naar eigen smaak verbouwd. Verweerder verklaart dat zij nog steeds achter de marktwaarde staat en zich aan de taxatienormen heeft gehouden.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Definities van 1 januari 2020;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 juli 2021.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweester op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als eigenaar van het object, waar het rapport van verweester betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op het handelen van verweester in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweester is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is ingediend over door haar uitgevoerde werkzaamheden, waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweester 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

In de kern komen de bezwaren van klager erop neer dat de door hem aangebrachte uitbreidingen niet voldoende zijn meegenomen in het taxatierapport van 2022 en hij heeft daarbij met name het oog op door hem aangebrachte uitbreiding van het vloer oppervlak

Het tuchtcollege overweegt dat de door klager ingediende klacht grotendeels terug te voeren is op de omstandigheid dat in een taxatierapport van 2008 een woonoppervlak vermeld staat van 83 m², terwijl dit volgens klager toen 59 m² was. Dat ligt aan de basis van de berekeningen van klager. Het rapport van 2008 is echter niet afkomstig van verweester en van schending van beroepsregels van NRVT kan geen sprake zijn, omdat NRVT toen nog niet bestond.

Klager richt zijn klacht deels tegen het kantoor van de taxateur. Het tuchtrecht betreft echter natuurlijke personen en kan niet gericht zijn tegen een kantoor. Dat volgt uit het art 1.1 lid a Reglement Tuchtrechtspraak, waarin is opgenomen dat een klacht gericht is tegen een register taxateur.

Klachtonderdeel 1 dient daarom te worden afgewezen.

In klachtonderdeel 2 stelt klager dat de woning opnieuw is ingemeten, waarbij 83m² is gemeten.

Verweester heeft gesteld dat de woning is ingemeten conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI) gebruiksoppervlakte woningen, die sinds 2008 aanzienlijk is gewijzigd. Verweester heeft de uniforme meetstaat gebruiksoppervlakte wonen conform de BBMI als bijlage 3 bij het taxatierapport gevoegd.

Tegenover deze meting heeft klager zijn eigen berekeningen gesteld. Er is geen rapport ontvangen dat eveneens conform de BBMI is opgesteld, waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de meting van verweerster niet juist zou zijn geweest. Daarnaast stelt klager zelf in klachtonderdeel 3 dat hij bij de inspectie van de woning door verweerster aanwezig was, en heeft geconstateerd dat de woning is in gemeten. Ter zitting heeft verweerster bevestigd dat haar kantoorgenoot in haar aanwezigheid met laserapparatuur de woning heeft ingemeten.

Klachtonderdeel 2 moet daarom worden afgewezen.

In klachtonderdeel 3 stelt klager dat de verbeteringen die hij heeft aangebracht, niet in voldoende mate aan hem ten goede komen.

Het tuchtcollege overweegt dat verweerster in het taxatierapport heeft onderbouwd hoe zij de marktwaarde van de woning en de verbeteringen heeft vastgesteld. Verweerster heeft de woning (laten) inmeten en heeft de woning vergeleken met en zonder de door klager aangebrachte wijzigingen, die verweerster onder O in het taxatierapport heeft opgesomd.

Dit heeft volgens verweerster geleid tot een marktwaarde van € 325.000 met deze verbeteringen en een marktwaarde van € 275.000 exclusief deze verbeteringen. Tijdens de zitting heeft verweerster nader onderbouwd hoe zij de door klager opgegeven investeringen precies heeft meegenomen bij de waardering. Ter illustratie: de verbouwing van de keuken, drie jaar voor de waardepeildatum, ad € 15.000 heeft verweerster € 5.000 in aanmerking genomen vanwege deels afschrijving en deels vanwege de smaakgevoeligheid.

Hiermee heeft verweerster een inzichtelijk en voldoende onderbouwd taxatierapport opgesteld, dat voldoet aan de door NRVT gestelde vereisten.

Klachtonderdeel 3 is dan ook ongegrond.

De klacht dient gezien het voorgaande te worden afgewezen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 1 november 2022 door het Tuchtcollege NRVT.