

Dossiernummer: 22453

Datum: 13 februari 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

klager,

wonende te [plaats],

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 29 augustus 2022, met bijlagen;
- verweerschrift van 19 september 2022;
- aanvullende stukken van taxateur van juli 2022, ontvangen 10 november 2022;
- bericht schriftelijke afhandeling van 2 januari 2023;
- reactie van klager van 3 januari 2023, met bijlagen.

In overleg met partijen is afgezien van een hoorzitting.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 3 mei 2022 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de woning van klager, een appartement aan [adres]. Naar aanleiding van opmerkingen van klager is op 29 juni 2022 het rapport aangepast.

Tegen de taxatie heeft klager – verkort en zakelijk weergegeven - het volgende ingebracht.

Klachtonderdeel 1.

Klager stelt dat verweerder een onjuiste 'gebruiksoppervlakte wonen' voor de woning heeft gebruikt, te weten 123 m² in plaats van 125 m², ondanks dat klager verweerder daar meerdere malen op heeft gewezen. Verweerder heeft de bergruimte niet meegenomen in de berekening. Klager meent dat dat in strijd is met de meetinstructie NEN 2580.

Klachtonderdeel 2.

Klager verwijt verweerder onprofessioneel gedrag en gebrek aan zorgvuldigheid, gedegenheid en objectiviteit. Klager stelt dat verweerder tijdens de opname bleef praten over niet relevante zaken, waardoor het opnemen van het appartement bijzaak leek. Bij 'bouwkundige staat' is overal 'redelijk' vermeld; dit had volgens klager 'goed' moeten zijn. Ook is volgens klager sprake van meerdere slordigheden. Zo was in het taxatierapport een foto opgenomen van een andere woning. Daarnaast waren de beschrijvingen zeer summier. Verweerder heeft nauwelijks gereageerd op vragen en opmerkingen van klager.

Klachtonderdeel 3.

Klager stelt dat de taxatiewaarde onvoldoende is onderbouwd. Klager mist in het taxatierapport een begrijpelijke onderbouwing van de taxatiewaarde van zijn appartement.

Tot slot merkt klager op dat hij wenst dat verweerder terecht gewezen wordt en dat het taxatierapport uit de bestanden bij het NVM en eventuele andere instanties, wordt verwijderd omdat het niet correct is en dus ook niet kan worden gebruikt als referentie-appartement voor andere taxatierapporten.

3. Het verweer

Verweerder reageert – verkort en zakelijk weergegeven – als volgt op de klacht.

Klachtonderdeel 1.

Bij de opname is het woonoppervlak bepaald volgens de Meetinstructie gebruikmakend van een digitale afstandmeter, die op de centimeter nauwkeurig is. Al tijdens de opname bleek dat verweerder kwam op een woonoppervlak van 123 m², klager op 125 m². Verweerder heeft vervolgens klager de gelegenheid gegeven om een meetcertificaat te laten opstellen. Nadat klager had laten weten geen extra kosten te willen maken voor een meetcertificaat, heeft verweerder de taxatie afgerond. Verweerder zegt dat hij niet kan afgaan op de door een opdrachtgever gemeten woonoppervlak. Daarbij merkt verweerder op dat de afwijking 1,6% verschil betreft, waarbij hij wijst op een eerdere uitspraak van het Tuchtcollege NRVT (20200401). De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Tegenover zijn metingen is geen ander meetcertificaat gesteld, zodat het tuchtcollege niet kan vaststellen of er een afwijking is. Ook wijst verweerder erop dat de meetinstructie in 2010 is vastgesteld. Het getaxeerde is verkocht in 2009 vóór invoering van de (laatste) meetinstructie.

Klachtonderdeel 2.

Dat tijdens een opname opmerkingen met een knipoog worden gemaakt, is in de optiek van verweerder menselijk. Over de bouwkundige staat licht verweerder toe dat het appartement geen nieuwbouw meer betreft en alle gebruikte materialen redelijk zijn. Dat een onjuiste foto is gebruikt, betreurt verweerder, maar het blijft mensenwerk. Ook wijst verweerder erop dat beide rapporten zijn gevalideerd. De beschrijving dient kort en zakelijk te zijn, geen verkooptekst. Datzelfde geldt voor de beschrijving van de indeling. Overigens stelt verweerder dat er wel een foto van de meterkast is opgenomen. Er is inderdaad sprake van een loggia, een optie die de bouwkundige opnamestaat niet toestaat. In een taxatierapport zitten volgens verweerder meer dan 2.000 parameters, waarbij het kan voorkomen dat enkele niet geheel juist zijn. Verweerder meent dat het metrage nagenoeg gelijk is en er dus geen sprake is van een hogere of lagere waarde. Het gaat bij taxeren niet op de euro nauwkeurig.

Klachtonderdeel 3.

Verweerder wijst erop dat de taxatie zonder enig commentaar is gevalideerd en dat er geen referenties uit het NVM-systeem zijn die een afwijking aantonen. Een taxatie kan bij NWWI niet worden verwijderd en kan evenmin door een andere taxateur worden opgevraagd.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 11 januari 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.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatie opgenomen was als register taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed.

Klager is als opdrachtgever en eigenaar van het getaxeerde object aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder geregistreerd is 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

Ten aanzien van de afwijking in de metingen staat vast dat verweerder de woning heeft ingemeten en dit in het taxatierapport heeft opgenomen. Klager heeft deze metingen betwist, waarna verweerder hem expliciet in de gelegenheid heeft gesteld om een tegenrapportage op te laten stellen alvorens het taxatierapport gereed te melden. Van deze mogelijkheid heeft klager om hem moverende redenen geen gebruik gemaakt. Tegen deze achtergrond beschikt het tuchtcollege over een taxatierapport van verweerder met in de bijlage een BBMI-meetstaat. Klager heeft hiertegenover gewezen naar zijn eigen berekeningen, maar heeft geen rapportage of berekening van een ter zake deskundige overgelegd. Daarom is door klager onvoldoende aangetoond dat de BBMI-staat van verweerder onjuist is geweest, zodat de klacht dient te worden afgewezen. In dit verband merkt het tuchtcollege nog op dat de metrage die verweerder heeft bepaald en de metrage waar klager vanuit gaat, elkaar nauwelijks ontlopen. Het taxeren is meer dan het bepalen van een prijs per vierkante meter. Klachtonderdeel 1 is daarmee ongegrond.

Het tuchtcollege begrijpt dat de communicatie tussen klager en verweerder stroef is verlopen. Het tuchtcollege is er echter niet van overtuigd geraakt dat dit geheel of voornamelijk aan verweerder te wijten is geweest. Dat verweerder bij een woning uit 2006 niet (meer) kan uitgaan van nieuwstaat, kan het tuchtcollege volgen. Ten aanzien van enkele slordigheden in het rapport geldt dat verweerder deze had moeten voorkomen, maar, zoals het tuchtcollege vaker heeft geoordeeld, is een enkele slordigheid niet direct gelijk te stellen met tuchtrechtelijk verwijtbare gedragingen. Ook is het tuchtcollege met verweerder van oordeel dat een omschrijving in een taxatierapport zakelijk van karakter dient te zijn en geen volledigheid nastreeft. Klachtonderdeel 2 is eveneens ongegrond.

Dat de waardering in het taxatierapport onvoldoende is onderbouwd, is het tuchtcollege niet gebleken. Daarnaast overweegt het tuchtcollege dat zij niet de mogelijkheid heeft een taxatierapport uit NWWI-systemen of anderszins te verwijderen. Klachtonderdeel 3 moet daarom ook worden afgewezen.

Gezien het voorgaande is de klacht ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 13 februari 2023 door het Tuchtcollege NRVT.