

Dossiernummer: 22467

Datum: 1 mei 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2,

wonende te [plaats],

hierna klagers

tegen:

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 25 oktober 2022, met bijlagen;
- het verweerschrift van 1 december 2022.

Tijdens de hoorzitting van 17 februari 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij was, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, namens klagers aanwezig via een digitale verbinding .

Verweerder heeft daags voor de hoorzitting laten weten dat hij niet kon verschijnen omdat hij niet kon reizen. Vervolgens is hem een link gestuurd om digitaal aan de hoorzitting deel te nemen, waarna niets meer van verweerder is vernomen.

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 klagers opgestelde taxatierapport van de woning van klagers aan de [adres] van 1 maart 2022. Doel van de taxatie was verkrijging van financiering voor een verbouwing, te weten de aanleg van een siertuin en steiger met tuinkamer.

Klagers voeren – zakelijk weergegeven - de volgende klachtonderdelen aan.

1. De woning is door verweerder niet ingemeten. Na ontvangst van het rapport hebben klagers verweerder erop gewezen dat de maatvoering niet juist was. Dat is bevestigd door een naderhand door [bedrijf] opgemaakt meetrapport. Verweerder is uitgegaan van 186 m<sup>2</sup> woonoppervlak, terwijl uit het meetrapport blijkt dat dit 240 m<sup>2</sup> had moeten zijn. Bij de overige in pandige ruimte is verweerder uitgegaan van 104 m<sup>2</sup>, terwijl dit 47 m<sup>2</sup> had moeten zijn. Op de eerste etage zijn twee ruimtes door verweerder aangemerkt als bergruimte, terwijl dit volwaardige slaapkamers zijn.
2. Door uit te gaan van onjuiste oppervlaktes is de marktwaarde niet juist vastgesteld. Verweerder heeft erkend dat de oppervlakte niet juist was, maar stelt dat dit geen invloed heeft op de getaxeerde marktwaarde.
3. Daarnaast is in het rapport sprake van onjuistheden en is het taxatierapport onvolledig. Zo is de garage niet aangebouwd maar in pandig, wordt een 2<sup>e</sup> toilet en 2<sup>e</sup> badkamer niet benoemd, worden 4 in plaats van 5 slaapkamers benoemd en wordt aangegeven dat er geen brandmeldinstallatie is, terwijl die wel aanwezig is. Ook ontbreken foto's van hetgeen verbouwd gaat worden en worden de zonnepanelen niet vermeld in het rapport.

### 3. Het verweer

Verweerder licht toe dat er gewerkt wordt met een vooraf in te vullen vragenlijst, om fouten te voorkomen. Deze heeft hij met klagers ter plaatse doorgenomen. Vervolgens heeft hij de woning geïnspecteerd. Hierbij heeft hij ter controle van de bouwtekeningen het woonoppervlak gecontroleerd door middel van een tool op zijn telefoon. Hij betwist dan ook dat hij de woning niet opgemeten heeft. De afwijkingen van de bouwtekening waren dermate gering, dat deze wel moest kloppen.

Na het uitbrengen van het taxatierapport bleek dat klagers ontevreden waren over de waarde en gaven zij aan dat het woonoppervlak niet juist was. Daarop is een neutrale partij ingeschakeld om het woonoppervlak vast te stellen op kosten van verweerder. Het verschil was klein.

Vervolgens gaven klagers aan dat er diverse ruimtes in gebruik waren als slaapkamers, terwijl deze bij de inspectie in gebruik waren als zolder en ook het karakter hadden van een zolder.

Verweerder stelt dat klagers meermalen telefonisch hebben aangegeven dat de taxatiewaarde omhoog moest. Verweerder stelt dat de marktwaarde juist is bepaald. Verweerder wilde zich niet door klagers laten beïnvloeden betreffende de taxatiewaarde.

De door klagers toegezonden vergelijkingspanden, heeft verweerder 1 op 1 geanalyseerd.

Samenvattend stelt verweerder:

- de waarde die hij heeft vastgesteld is juist, ook na nader onderzoek; hij is niet bereid deze te veranderen;
- de woonoppervlakte doet niet af aan de getaxeerde waarde en de onafhankelijk nogmaals vastgestelde oppervlakte wijkt niet veel af van hetgeen verweerder heeft vastgesteld, behalve dat er nu andere bestemmingen aan bepaalde ruimten is toegekend door klagers;
- voor zover verwezen wordt naar een taxatie uit 2019 wijst verweerder erop dat die taxatie uitgaat van een aangelegde tuin en een terras, die ten tijde van zijn taxatie nog niet gerealiseerd waren;
- de vermeende fouten hadden aangepast kunnen worden en hebben geen invloed op de taxatiewaarde;
- wat betreft de verbouwing stelt verweerder dat de ligging aan het water nog niet gerealiseerd is, zodat het plaatsen van een steiger niet mogelijk was.

Tot slot stelt verweerder dat hij zich onafhankelijk opstelt en dit in de toekomst ook wil waarborgen.

### 4. 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.

## 5. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Klagers zijn als opdrachtgever van het taxatierapport aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is over door hem uitgevoerde taxatiewerkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstellingen van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klagers zijn 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

Het tuchtcollege heeft in het algemeen te beoordelen of een register taxateur bij het uitvoeren van de taxatie in redelijkheid tot een bepaalde waardering heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en dat er hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd.

Nu uit de meting van het onafhankelijke instituut is gebleken dat de door verweerder ingevulde uniforme meetstaat uitgaat van een veel kleinere gebruiksoppervlakte wonen, te weten 186 m<sup>2</sup> terwijl het onafhankelijke onderzoek komt aan een gebruiksoppervlakte wonen van 240 m<sup>2</sup>, kan het tuchtcollege niet anders concluderen dan dat verweerder onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

De onjuiste gebruiksoppervlakte wonen heeft immers ook geleid tot een onjuiste vergelijking van de getaxeerde woning met de referentiepanden. Zo wordt bij referentiepand 1 opgemerkt dat het woonoppervlak iets meer is, terwijl het woonoppervlak in feite kleiner is dan het getaxeerde. Bij referentiepand 2 wordt uitgegaan van een afwijking van meer dan 40%, terwijl deze in feite maar 10% bedraagt.

De stelling van verweerder dat de geconstateerde verschillen klein zijn en niet afdoen aan de getaxeerde marktwaarde, gaat eraan voorbij dat de kwalificatie woonruimte en overige inpandige ruimte correct vastgesteld dient te worden juist omdat dit invloed heeft op de waardering.

Zodra blijkt uit onafhankelijk onderzoek dat de meetstaat in het taxatierapport niet juist is geweest, is het aan de register taxateur om verantwoordelijkheid te nemen voor de gemaakte fouten en te zorgen voor een op de juiste uitgangspunten gebaseerd taxatierapport.

Het feit dat verweerder na het constateren van de verschillen in gebruiksoppervlakten is blijven vasthouden aan zijn eigen uitkomsten en geweigerd heeft zijn rapport te heroverwegen, getuigt niet van de professionele houding die van een register taxateur verwacht mag worden. Verweerder heeft weinig inzicht getoond in zijn eigen aandeel in de ontstane situatie en lijkt de schuld vooral bij klagers neer te leggen.

Het tuchtcollege acht de klacht dan ook gegrond.

Bij de vaststelling van de op te leggen maatregel heeft het tuchtcollege ten voordele van verweerder meegenomen dat hij ervoor gezorgd heeft dat er naar aanleiding van de bezwaren van klagers - op zijn kosten - een onafhankelijk meetrapport is opgesteld. De houding van verweerder en diens communicatie met klagers en het tuchtcollege heeft evenwel niet in het voordeel van verweerder gewerkt.

Gezien de aard en ernst van de gedragingen acht het tuchtcollege een berisping met een boete van € 1.000 passend en geboden.

## **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

legt op de maatregel van BERISPING;

legt daarnaast een BOETE op ten bedrage van € 1.000.

Deze uitspraak is gedaan op 1 mei 2023 door het tuchtcollege NRVT.