

Dossiernummer: 23503

Datum: 11 mei 2023

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna 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 2 januari 2023, met bijlagen, waaronder het taxatierapport van 28 juni 2021 met bijlagen;
- verweerschrift van 20 februari 2023, met als bijlage de door verkopers ingevulde vragenlijst.

Tijdens de hoorzitting van 20 april 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- 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 opgestelde taxatierapport d.d. 28 juni 2021 (waardepeildatum 16 juni 2021) van een vrijstaande woning aan de [adres]. Dit rapport is opgesteld in opdracht van klager en diens partner in verband met het verkrijgen van een hypothecaire financiering ten behoeve van een verbouwing.

Klager stelt dat circa een half jaar na aankoop van de woning is gebleken dat een deel van de tuin niet hun eigendom was, maar van de achterbuurman. De erfgrens in de vorm van een hek stond daarmee op de verkeerde plek.

Het gaat om een strook grond van 161 m² over de gehele achterzijde van de tuin. Klager heeft dit ontdekt bij de vergunningaanvraag voor een bijgebouw. Op luchtfoto's waar ook kadastrale data op stonden vermeld, bleek dat de volledige carport, een halve schuur en dus 161 m² grond, niet tot het kavel van 700 m², gekocht door klager, behoorde. Klager stelt dat verweerder dit had moeten herkennen.

Doordat klager een schuur op de betrokken plek wilde bouwen, is met de achterbuurman een koopovereenkomst gesloten voor de grond. Dit heeft klager ruim € 16.000 gekost. Verjaring was namelijk slecht aan te tonen, hoewel de grond volgens de verkoper al meer dan 20 jaar in gebruik is.

Klager heeft bij verweerder gemeld dat deze een fout heeft gemaakt. Verweerder heeft immers geverifieerd of hetgeen is aangekocht een bepaalde waarde vertegenwoordigt. Hierbij zouden ook luchtfoto's en kadastrale data zijn geraadpleegd.

Klager heeft verweerder voorgesteld dat de gemaakte taxatiekosten zouden worden vergoed alsmede een deel van de genoemde € 16.000, waarbij verweerder de vrijheid is gegeven zelf een voorstel te doen. Verweerder is hier niet op in gegaan en heeft aangegeven dat hij geen fout heeft gemaakt.

3. Het verweer

Verweerder reageert dat hij in opdracht van klager en zijn echtgenote op 28 juni 2021 een taxatierapport heeft opgemaakt betreffende het door opdrachtgever aan te kopen registergoed staande en gelegen te [adres]. Op 16 juni 2021 heeft hij het registergoed ter plaatse opgenomen.

Op 21 maart 2022 heeft klager hem in kennis gesteld van zijn bevindingen ten aanzien van de afwijking van de feitelijke erfgrens ten opzichte van de juridische erfgrens. Hierop heeft verweerder meteen gereageerd. Hij heeft toegelicht hoe een taxatieprocedure verloopt en dat hij van mening is dat hij de opdracht naar behoren heeft uitgevoerd. Tot slot heeft hij klager verwezen naar de verkopers en naar de verkopend makelaar.

Op 5 september 2022 volgde opnieuw een bericht van klager met de mededeling dat de grond waarover het geschil is ontstaan door klager in eigendom is verkregen en dat hij hierdoor financiële schade had geleden. Klager deed verweerder daarin het verzoek om met een voorstel tot compensatie te komen. Op 8 september 2022 heeft verweerder klager bericht dat hij nog steeds achter het standpunt in zijn mail van maart 2022 staat.

Inhoudelijk stelt verweerder dat hij voldoende onderzoek heeft gedaan naar de kadastrale data en bijbehorende metrages. Verweerder is van mening dat in het veld - zonder kennis vooraf - niet te zien is dat er een afwijking is in de kadastrale grenzen ten opzichte van de feitelijke grenzen. Door de begroeiing en de geplaatste opstallen is er geen reden om aan te nemen dat de feitelijke grenzen afwijkingen vertonen ten opzichte van de juridische grenzen.

Naast zijn onderzoek in het veld en het onderzoek in het kadaster heeft verweerder verkoper geraadpleegd met de vraag of er afwijkingen zijn in grenzen, afspraken met burens of ander soortgelijke aspecten. Verkoper heeft hierop aangegeven dat er geen bijzonderheden te vermelden zijn. In de door de verkopend makelaar beschikbaar gestelde vragenlijst (bijlage) wordt ook geen melding gemaakt van bijzondere afwijkingen met betrekking tot de erfgrenzen en bijbehorende erfafscheidingen.

Daarmee heeft hij voldoende onderzoek gedaan en heeft hij zijn waardering gebaseerd op de aan hem verstrekte en door hem gerechercheerde gegevens.

Hij kan zich voorstellen dat de situatie voor klager erg vervelend is, maar hij meent dat hij de opdracht naar behoren en conform de regels en richtlijnen heeft uitgevoerd. Klager zou zich volgens verweerder moeten wenden tot de verkopende partij en niet tot de taxateur.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 31 augustus 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 12 december 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen van 1 april 2021.

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 Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-opdrachtgever en mede-eigenaar van het object waar het rapport betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder in het kader 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

Bij het door verweerder in opdracht van klager opgestelde taxatierapport is geen koopovereenkomst gevoegd. Wel is als bijlage de leveringsakte uit 2007 gevoegd. Daaruit blijkt dat destijds een woning met erf en toebehoren is geleverd, gelegen [adres], kadastraal bekend gemeente [naam], sectie L nummer [X], groot zeven are.

In het taxatierapport geeft verweerder aan te hebben getaxeerd: vrijstaande woning met berging, adres [adres], gelegen op perceel grond sectie L nummer [X], groot zeven are, met volle eigendom, zonder vruchtgebruik, recht van opstal of andere erfdienstbaarheden en dergelijke.

Verweerder heeft deze taxatie uitgevoerd conform de aan hem verstrekte opdracht. Hij heeft de opdracht gekregen om [adres] te taxeren, gelegen op perceel [X].

Verweerder heeft het perceel dan ook getaxeerd conform de juridische situatie, te weten een perceel van 700 m². Dit is onder meer in het taxatierapport opgenomen onder 2a, perceelgrootte. Ook bij de referentievergelijking is uitgegaan van een perceeloppervlakte van 700 m².

Verweerder heeft de kadastrale gegevens opgevraagd en bij het taxatierapport gevoegd. Daarnaast heeft verweerder de situatie ter plaatse opgenomen. Daarbij heeft hij aan de achterzijde van het perceel een grenshek gezien, deels aan het oog onttrokken door begroeiing. Ook heeft verweerder verwezen naar informatie afkomstig van de verkopers, waarin geen melding wordt gemaakt van afwijkingen met betrekking tot de erfgrans.

Het tuchtcollege overweegt dat er voor verweerder geen enkele aanleiding was om te veronderstellen dat de kadastrale grens van het perceel afweek van de feitelijk situatie, mede ingegeven door de vorm van het terrein. Het grenshek volgt immers de kadastrale vorm van het perceel. Daarnaast was de erfafscheiding niet goed zichtbaar door begroeiing ter plaatse en kon het perceel niet in een keer worden overzien. Gezien deze omstandigheden is het denkbaar dat verweerder niet is opgevallen dat de tuin groter was dan de 700 m² die uit de kadastrale recherche volgde.

Verweerder heeft zich dan ook bij de bepaling van de marktwaarde van het perceel met opstallen terecht gebaseerd op de omvang van het perceel zoals in het kadaster aangegeven, te weten 700 m².

Dat verweerder bij de taxatiewerkzaamheden het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid zou hebben geschonden, is het tuchtcollege gezien het voorgaande niet gebleken.

Dat klager *meende* dat hij een grotere tuin had gekocht, ingegeven door een onjuist geplaatste erfafscheiding, hoe vervelend ook voor hem, kan verweerder in deze situatie niet worden verweten.

Het tuchtcollege komt dan ook tot het oordeel dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 11 mei 2023 door het Tuchtcollege NRVT.