

Dossiernummer: 23505

Datum: 3 juli 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:

- de klacht van 28 januari 2023, met bijlagen;
- het verweerschrift van 6 april 2023.

Tijdens de hoorzitting van 22 mei 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, bijgestaan door mr. C werkzaam bij van De Vereende.

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 29 december 2022 in opdracht van klager en diens (ex) partner opgestelde taxatierapport van de woning aan de [adres]. Als doel van de taxatie is aangegeven in verband met boedelscheiding. Een deel van de woning, een studio in het souterrain, is verhuurd.

Klager stelt dat de opdracht was om de woning te taxeren, waarvan een deel verhuurd is, en daarnaast de waarde te bepalen als de woning geheel leeg zou zijn. Verweerder komt echter op dezelfde waarde uit.

Klachtonderdeel 1: de gebruikte argumenten zijn ondeugdelijk, niet feitelijk en op assumpties gebaseerd. De uitkomst, dat de waarde in verhuurde staat gelijk zou zijn aan de waarde in onverhuurde staat, kan volgens klager logischerwijs niet juist zijn. Klager stelt dat een deels verhuurde woning in de praktijk altijd minder zal opbrengen. Daarvoor zal een kleinere markt bestaan en dat zal daarom een prijsdrukkend effect hebben.

Klager wijst erop dat ook fiscale aspecten hierbij een rol spelen. Zo worden de huuropbrengsten al ruim 10 jaar in de inkomsten (IB) sfeer in box 3 aangemerkt en niet in box 1 meegenomen. Deze fiscale andere waarde kan niet worden genegeerd.

Daarnaast zal financiering van een leeg opgeleverde woning eenvoudiger zijn dan een deels verhuurde woning. Doordat het verhuurde een eigen opgang en voorzieningen heeft, is sprake van huurbescherming. Verweerder heeft dat volgens klager ten onrechte genegeerd. Dat het geen geregistreerde woning betreft, klopt volgens klager niet en belangrijker is dat het niet relevant is.

De studio is voor onbepaalde tijd verhuurd en er is geen enkele aanleiding aan te nemen dat de overeenkomst zal worden beëindigd. De stelling dat de huurder er niet tot in lengte van dagen zal blijven, is niet meer dan een assumptie, terwijl bij de taxatie uitgegaan dient te worden van feitelijke omstandigheden en dat is dat er ruim twee jaar een huurder in zit met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd inclusief huurbescherming. De studio maakt circa 19% van de oppervlakte van de woning uit, wat significant is.

Klager stelt dat in het rapport wel huurreferenties worden opgevoerd, maar dat er vervolgens niets mee wordt gedaan. Deze worden niet gebruikt om de waarde van de studio in verhuurde staat te bepalen.

Klager meent dat op grond van deze argumenten het niet anders kan zijn dan dat sprake moet zijn van twee verschillende waarden.

Klachtonderdeel 2: de opgegeven en aanstaande onderhoudskosten zijn in het geheel niet meegenomen. Klager noemt hierbij een bedrag van € 50.000.

Klachtonderdeel 3. Verweerder is volgens klager ten onrechte uitgegaan van een woning van 269m² met een studio van 43m². Conform de bouwtekeningen van het architectenbureau is de woning 265m² en de studio 50m². Een afwijking hiervan zou deugdelijk en onderbouwd moeten zijn.

3. Het verweer

Verweerder geeft aan dat de taxatieopdracht op 1 december 2022 is verstrekt en dat op 2 december 2022 de opname heeft plaatsgevonden. Het taxatierapport is op 29 december 2022 bij het NWWI gereed gemeld en is daar zonder aanvullende vragen akkoord bevonden.

Klager heeft op 3 januari 2023 aanvullende vragen gesteld en verweerder verzocht het rapport aan te passen. Er is telefonisch contact geweest, waarbij verweerder heeft aangegeven dat zij geen aanleiding ziet voor aanpassing.

In reactie op het eerste klachtonderdeel stelt verweerder dat het Tuchtcollege NRVT geen uitspraak doet over de hoogte van de getaxeerde waarde en dat de vastgestelde waarde slechts marginaal wordt getoetst. Verweerder heeft onder meer onderzoek gedaan in het kadaster, de splitsingsgegevens en het BAG. Uit alle bronnen volgt dat de benedenwoning inclusief het souterrain één woning is. Verweerder is daardoor uitgegaan van een verhuurd onderdeel van de woning en niet van een zelfstandig verhuurde woning. Het pand is niet juridisch gesplitst en heeft geen eigen huisnummer. Dat er een huurovereenkomst is en de inkomsten daarvan belast worden in box 3, maakt het souterrain niet tot een zelfstandige woning.

Klager stelt dat er een verschil in waarde zou moeten zijn tussen een woning in deels verhuurde staat en leegstaand. Hij toont dat echter niet aan.

Verweerder is uitgegaan van de situatie zoals zij deze heeft aangetroffen, waarbij er geen sprake is van twee aparte geregistreerde woningen maar van één woning waarvan een onderdeel verhuurd is. Dit is door verweerder ook expliciet in de taxatie opgenomen bij de bijzonderheden.

Dat sprake zou zijn van een tweetal hoogtes overdrachtsbelasting, is niet juist. Bij overdracht is sprake van één woning; het is niet mogelijk een onderdeel van de woning te leveren.

Verweerder heeft bij de taxatie rekening gehouden met de verhuurde staat, maar heeft daarbij geconstateerd dat er geen verschil in waarde is. Dit is in het rapport onderbouwd, onder meer met de stelling dat verwacht mag worden dat een huurder niet voor zeer lange termijn het souterrain zal huren nu sprake is van een donkere ruimte die beperkt bruikbaar is met een stahoogte van nipt twee meter. Klager stelt dat de huurder huurbescherming geniet en dat dit ten nadele van de woning zou moeten komen. Verweerder is het hiermee niet eens. Tegenover de beweerde huurbescherming worden aanzienlijke huurpenningen ad € 1.200 ontvangen, dit terwijl de verhuurde ruimte slechts 16% van de gehele woning betreft en bestaat uit een donkere ruimte met een stahoogte van nipt twee meter. Daarbij wijst verweerder nog op de referenties die aantonen dat de huurprijs marktconform is. Verweerder heeft de voor- en nadelen van de verhuur tegen elkaar afgewogen en is tot het oordeel gekomen dat de verhuur niet van invloed is op de waarde van de woning. Dat klager zich hierin niet kan vinden, maakt dat niet anders.

Omtrent de opmerking dat de huurder niet tot in lengte van dagen zal blijven, wijst verweerder erop dat een taxatie een interpretatie van de taxateur is, gebaseerd op onder meer diens kennis, ervaring en de feitelijke situatie ter plaatse.

In reactie op klachtonderdeel 2, ten aanzien van de onderhoudskosten, wijst verweerder erop dat de woning onderdeel uitmaakt van een VVE. De genoemde onderhoudskosten komen dan ook voor rekening van de VVE. Bovendien zijn de onderhoudskosten volledig in lijn met wat men mag verwachten bij een dergelijk monumentaal pand, zodat er geen reden is de waarde omlaag bij te stellen gezien de redelijk te verwachten onderhoudskosten.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3, stelt verweerder dat zij de gebruiksoppervlakte heeft vastgesteld conform de geldende meetinstructies. Dat er – kennelijk - bouwtekeningen van een architect met andere maten zijn, heeft niet tot gevolg dat de meting van verweerder onjuist zou zijn. Mogelijk is sprake van een andere manier van meten of kan sprake zijn van interpretatieverschillen. Ook kende verweerder de bouwtekeningen niet, zodat er geen reden was om een toelichting te geven inzake de mogelijk afwijkende maatvoering.

Verweerder verzoekt dan ook de klacht op alle onderdelen ongegrond te verklaren.

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 15 september 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.

Klager is als (mede)opdrachtgever van het taxatierapport aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking 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

Het tuchtcollege stelt voorop dat de hoogte van de door een register taxateur geschatte waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Het enkele feit dat de door verweerder geschatte marktwaarde anders uitkomt dan de opdrachtgever verwacht of wenst, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand zou zijn gekomen.

In het taxatierapport is een bijzonder uitgangspunt opgenomen, te weten dat het object leeg en vrij van huur en gebruiksrechten wordt opgeleverd. Dat betekent dat de register taxateur twee waarden dient te bepalen: als eerste de waarde van de feitelijke situatie, waarbij sprake is van een verhuurd deel van de woning, en ten tweede de situatie in de (fictieve) situatie, dat het object leeg en vrij van huur wordt opgeleverd.

In dit geval heeft verweerder aangegeven dat de omstandigheid dat de woning deels wordt verhuurd, de waarde voor de boedelscheiding niet beïnvloedt. In beide situaties heeft verweerder de marktwaarde bepaald op € 2.950.000.

De kwestie die partijen verdeeld houdt, is of verweerder terecht voor beide situaties op dezelfde marktwaarde is uitgekomen.

Verweerder heeft in het taxatierapport naast een drietal koopreferenties eveneens drie huurreferenties opgenomen. Hierin wordt het (gehele) getaxeerde pand van 269m² vergeleken met drie verhuurde benedenwoningen van respectievelijk 75m², 18m² en 29 m² met huurwaardes van respectievelijk € 920, € 950 en € 1.200, in het rapport aangeduid als 'gecorrigeerde verkoopprijs'. Dat de verhuurde studio een woonoppervlakte van 43m² heeft, komt in de vergelijking niet terug, evenmin als de huurprijzen van de studio.

In het verweerschrift geeft verweerder aan dat zij aan de hand van de gebruikte referenties tot de conclusie gekomen is dat de huur marktconform is.

Deze conclusie is echter niet opgenomen in het taxatierapport. In het taxatierapport stelt verweerder – slechts - dat het verhuurde gedeelte de waarde voor de boedelscheiding niet heeft beïnvloed.

Het tuchtcollege overweegt dat de omstandigheid dat een deel van de woning verhuurd is, vaak van invloed zal zijn op de marktwaarde. De eventuele koper van de woning kan immers niet over de gehele woning beschikken, omdat deze voor een deel verhuurd is. Dat hoeft echter niet altijd zo te zijn. Het is mogelijk dat een woning die deels verhuurd is, wel dezelfde marktwaarde heeft als een woning die leeg en vrij van gebruiksrechten opgeleverd wordt. Het is aan de register taxateur om deze verschillende situaties goed te onderbouwen en toe te lichten hoe tot de marktwaardes is gekomen en hoe de huursituatie is meegewogen in het totale oordeel omtrent de marktwaardes.

In het onderhavige geval is verweerder daar naar het oordeel van het tuchtcollege onvoldoende in geslaagd. De vergelijking van de (gehele) woning met een drietal verhuurde benedenwoningen en de conclusie dat het verhuurde deel geen invloed heeft op de marktwaarde leeg en vrij van gebruiksrechten, is hiervoor niet genoeg. Hiervoor is een uitgebreidere toelichting nodig, waarin de lezer van het taxatierapport wordt meegenomen in de gedachtegang van de taxateur. Die ontbreekt hier, zodat onvoldoende inzichtelijk wordt waarom beide waarden in deze situatie aan elkaar gelijk zijn.

Ter zitting heeft verweerder aangevoerd dat zij met het NWWI heeft gesproken over een rendementsberekening. Deze zou – aldus verweerder – niet nodig zijn gevonden door het NWWI. Het is echter niet aan het NWWI, maar aan de register taxateur zelf om te bepalen of de getaxeerde waarde voldoende onderbouwd wordt in het taxatierapport. Een rendementsberekening had in dit geval wellicht het inzicht geboden dat nodig was om de conclusie van verweerder dat de verhuur geen invloed had op de waarde, te ondersteunen.

Ook wijst verweerder er zelf op dat het souterrain geschikt zou zijn voor een au pair. De wens om een au pair in huis te kunnen onderbrengen, kan goed passen bij de doelgroep waarvoor deze woning aantrekkelijk is. Dat de omstandigheid dat er wel ruimte is voor een au pair, maar dat deze niet beschikbaar is omdat dat deel van de woning verhuurd is, geen invloed zou hebben op de marktwaarde, wordt uit het taxatierapport niet duidelijk.

Op grond van het voorgaande is het tuchtcollege van oordeel dat verweerder onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe zij tot haar waardering is gekomen en dat daarmee sprake is van een tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging. Het taxatierapport voldoet niet aan de fundamentele beginselen van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en

Beroepsregels. Nu het Tuchtcollege tot de conclusie komt dat het taxatierapport niet op de juiste wijze tot stand is gekomen zal niet op de andere in klachtonderdeel 1 aangevoerde punten nader worden ingegaan. Wanneer kosten regulier zijn, is het niet verplicht dit nog eens extra toe te lichten.

Ten aanzien van de onderhoudskosten overweegt het tuchtcollege dat verweerder dit nader had kunnen toelichten. Echter, verweerder heeft in het verweer toegelicht dat hier sprake is van kosten die volledig in lijn zijn met wat verwacht mag worden van een dergelijk monumentaal pand. Nu daarom sprake is van reguliere onderhoudskosten, oordeelt het tuchtcollege dat ten aanzien van dit klachtonderdeel geen sprake is geweest van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

Met betrekking tot de afwijkende oppervlakte overweegt het tuchtcollege dat de bouwtekeningen niet bij de klacht gevoegd waren en volgens verweerder niet aangeleverd zijn bij de taxatie. Daar kan het tuchtcollege dan ook niet nader op ingaan. Een register taxateur dient de meetstaat bij het taxatierapport te bepalen aan de hand van de BBMI, de branchebrede meetinstructie. Deze kan afwijken van andere meetmethodes. Zo gaat de BBMI uit van de binnenmaten van woningen. Bij andere meetmethodes kan uitgegaan zijn van buitenmaten. Dit kan een (beperkt) verschil zoals hier door klager is geconstateerd, mogelijk verklaren. Het tuchtcollege kan hieruit niet concluderen dat verweerder ten aanzien van de maatvoering tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

Gelet op al het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht gedeeltelijk gegrond verklaren. Gezien de ernst en de aard van de gedraging acht het tuchtcollege een waarschuwing een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND;

Legt op de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 3 juli 2023 door het Tuchtcollege NRVT.