

Dossiernummer: 24619

Datum: 15 juli 2024

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

klager,

tegen

B RT,

register taxateur te [plaats],

met als gemachtigde mr. W.D. ter Weele van De Vereende

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- klacht van 27 maart 2024, met 8 bijlagen;
- bericht omtrent bemiddeling van 10 april 2024;
- verweerschrift van 24 mei 2024;
- diverse mailberichten ontvangen van klager 29 mei 2024.

Tijdens de hoorzitting van 13 juni 2024 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;
- verweerder, bijgestaan door mr. Ter Weele, beiden in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht betreft de taxatie van een woning in opdracht van klager en zijn (ex-)partner. Hiervan is een taxatierapport opgemaakt door verweerder d.d. 29 februari 2024, welk rapport is aangepast in de tweede versie daarvan van 18 maart 2024. Klager kan zich niet vinden in de inhoud van dit taxatierapport.

Klager stelt in de klacht dat in het taxatierapport 35 m² ten onrechte niet is meegenomen in de berekening van de waarde van de woning. Na bezwaren van klager is het rapport aangepast en is de ontbrekende 35 m² toegevoegd als “overige inpandige ruimte”. Volgens klager had hiervan 14 m² moeten worden toegevoegd aan “overige inpandige ruimte” en 21 m² aan “gebruiksoppervlakte wonen”. Dit had volgens klager moeten leiden tot een wijziging van de waardering van het getaxeerde. De taxateur blijft volgens klager de Meetinstructie onjuist toepassen. Klager wijst erop dat verweerder gebruik heeft gemaakt van een foto van slechts de helft van de ruimte.

3. Het verweer

Verweerder licht toe dat zij is benaderd door de advocaat van klager en zijn (ex-)partner in het kader van de echtscheidingsprocedure met het verzoek een taxatierapport op te stellen van de echtelijke woning. Klager en zijn (ex-)partner waren bij de opname niet aanwezig. Verweerder heeft de woning geïnspecteerd en de marktwaarde bepaald op € 402.000. De woning is ingemeten conform de Branchebrede Meetinstructie BBMI. De gebruiksoppervlakte wonen is bepaald op 134 m², de overige inpandige ruimte op 15 m², de gebouwgebonden ruimte op 21 m² en de externe bergruimte op 6 m².

Op 18 maart jl. is het rapport door verweerder aangepast, waarbij de overige inpandige ruimte is gewijzigd naar 50 m². In het taxatierapport heeft verweerder toegelicht dat dit is gewijzigd omdat zij de garage en de berging op de begane grond wel had meegenomen in de waardering en ook had vermeld in het taxatierapport, maar niet had toegevoegd aan de “overige inpandige ruimte”. Met het uitbrengen van het gewijzigde taxatierapport werd deze fout hersteld. Verweerder licht in het verweerschrift toe hoe de fout is ontstaan doordat in het door verweerder gebruikte softwarepakket het aanmerken als ‘aanpandige ruimte’, een term betreft die in het BBMI onder het begrip “inpandige ruimte” moet worden opgenomen. Verweerder biedt haar excuses aan voor deze fout en de hierdoor ontstane verwarring.

Verweerder heeft erkend dat de 35 m² ten onrechte niet is opgenomen als overige inpandige ruimte in het eerste rapport. Nadat zij had begrepen waar de fout zat, heeft zij die hersteld. De garage/berging is echter wel meegenomen in de waardering. De garage/berging wordt immers vermeld in de omschrijving van de woning. Daarin wordt aangegeven dat de woning onder andere bestaat uit een aanpandige berging en een aanpandige garage.

Verweerder heeft bij haar verweer een foto toegevoegd van de bedoelde ruimte, waarop fietsen, tuingereedschap en opbergstellingen met onder meer een skibox zijn te zien. Deze foto toont volgens verweerder duidelijk aan dat geen sprake is van een gebruiksoppervlakte “wonen”.

Verweerder stelt zich op het standpunt dat zij de marktwaarde van de woning op juiste wijze heeft vastgesteld en dat zij een juiste marktwaarde aan de woning heeft toegekend. Zij verzoekt het tuchtcollege dan ook de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2024.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als register taxateur stond geregistreerd in de Kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ van het door NRVT gehouden register.

Klager is als (mede)eigenaar van de woning en (mede)opdrachtgever van het taxatierapport aan te merken als belanghebbende.

De klacht ziet op het handelen van verweerder in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend over door haar 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

Vast staat dat verweerder in het taxatierapport een onjuist aantal vierkante meters heeft aangehouden. Klager heeft verweerder op deze fout gewezen. Na enige correspondentie heeft verweerder erkend dat een fout is gemaakt bij de verwerking van de vierkante meters bij het omzetten daarvan. Zij heeft vervolgens het rapport aangepast en de ontbrekende vierkante meters van de garage toegevoegd aan “overige inpandige ruimte”.

Het tuchtcollege overweegt dat een register taxateur verantwoordelijk is voor een juist aan te houden maatvoering in het taxatierapport. Zoals het tuchtcollege eerder heeft overwogen, levert niet elke fout of slordigheid een tuchtrechtelijk verwijt op, zoals onder meer in de uitspraak van 8 juni 2022 (dossiernummer 220113). Nu verweerder haar verantwoordelijkheid heeft genomen na constatering van de fout en deze heeft hersteld kan niet worden gezegd dat verweerder inbreuk heeft gemaakt op één van de fundamentele beginselen zoals vastgelegd in de regelgeving. Daarom is geen sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

De garage en de berging staan in de omschrijving van de woning vermeld en worden ook genoemd in de referentievergelijkingen waarop de waardering is gebaseerd. Hieruit volgt dat deze ruimte is meegenomen bij het vaststellen van de waarde.

Ten aanzien van de stelling van klager dat de ontbrekende vierkante meters dienen te worden gekwalificeerd als woonruimte, overweegt het tuchtcollege als volgt.

In de [Meetinstructie Gebruiksoppervlak wonen](#) zoals te vinden op de website van NRVT, is vastgelegd dat sprake is van “overige inpandige ruimte” *als de ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage*”.

In de “veelgestelde vragen” wordt onder punt 30 het volgende vermeld:

“Wanneer de ruimte is geïsoleerd, het klimaat beheerst kan worden en de garage niet meer toegankelijk is voor de auto en/of geschikt is voor stalling van de auto kan de omgebouwde garage aangeduid worden als gebruiksoppervlakte wonen, mits voldaan is aan alle criteria voor het onderscheid tussen gebruiksoppervlakte wonen en overige inpandige ruimte”.

In dit geval is de ruimte deels geïsoleerd, de vloer en muren zijn onafgewerkt, er is geen verwarming, en de ruimte is niet meer toegankelijk voor stalling van een auto. In de ruimte staan fietsen en zaken als een skibox gestald. De woning kan via deze ruimte worden betreden maar niet uitsluitend. Zoals ter zitting is vastgesteld kan de woning ook worden betreden via de (oorspronkelijke) voordeur.

Gezien deze omstandigheden, die worden aangetoond door de foto's die verweerder heeft toegevoegd aan het dossier en waarvan klager heeft bevestigd dat deze de voormalige garage laat zien, heeft verweerder zich naar het oordeel van het tuchtcollege op het standpunt kunnen stellen dat het hier een bergruimte/garage betreft die aangemerkt moet worden als “overige inpandige ruimte”. Conclusie is dat het taxatierapport voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Het bovenstaande betekent dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 15 juli 2024 door het Tuchtcollege NRVT.