

Dossiernummer: 24625  
Datum: 12 augustus 2024

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,  
wonende te ,  
klager

tegen

B.,  
register taxateur,  
gevestigd te ,  
verweerder

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 25 april 2024, met bijlagen;
- het verweerschrift van 26 mei 2024;
- de machtiging van klager van 11 juli 2024.

Tijdens de hoorzitting van 11 juli 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij was, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, verweerder aanwezig. Klager zou zich laten vertegenwoordigen door zijn zoon. Hij heeft echter de zitting niet bereikt als gevolg van een file.

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 klager opgestelde taxatierapport d.d. 8 september 2023 van de woning aan het [ adres ]. Het rapport is opgemaakt ten behoeve van het verkrijgen van hypothecaire financiering.

Na de overdracht van de woning bleek dat de informatie over de buitenruimte niet overeenkwam met de feitelijke situatie. Zo bleek dat de maten van de buitenruimte als genoemd in het taxatierapport anders waren. Klager heeft hierover onenigheid gekregen met de naaste burens en de achterburens. Hij dreigde daardoor verwickeld te raken in een juridische procedure. Klager heeft daarom het object weer moeten verkopen, waarbij hij er financieel op achteruit is gegaan. Klager stelt dat dit een gevolg is van het feit dat het rapport van de taxateur niet juist is

Klager voert een drietal klachtonderdelen aan tegen het taxatierapport:

1. klager heeft ook onderzoek gedaan naar de kadastrale omvang van het perceel en dit wijkt af van de 137 m<sup>2</sup> die verweerder heeft opgenomen in het rapport. De werkelijke grootte is 138,95 m<sup>2</sup>, gebaseerd op de kaart die klager heeft gedownload van kadastralekaart.com;
2. verweerder heeft de achter de schuur gelegen grond ter grootte van 4,6 m<sup>2</sup>, die wordt gebruikt als brandgang en welke ook eigendom is van klager, niet meegenomen in het rapport;
3. de schutting van de burens staat op het perceel van klager, waardoor het perceel niet 6.02 maar 5.77 meter breed is. Als gevolg hiervan is het niet mogelijk gebleken de geplande uitbouw te plaatsen. Verweerder heeft de buitenruimte niet goed ingemeten.

Klager stelt dat zijn problemen zijn ontstaan doordat er geen sprake is van een goed waarheidsgetrouw rapport. Klager wil hierover een uitspraak van het tuchtcollege, waarna hij voornemens is een schadeclaim tegen verweerder in te dienen.

### 3. Het verweer

Verweerder voert verweer tegen de door klager aangevoerde klachtonderdelen:

1. verweerder is uitgegaan van de gegevens die hij heeft opgevraagd bij het kadaster en het aantal m<sup>2</sup> opgenomen in de koopovereenkomst. Dit is conform de regelgeving van NRVT. Klager maakt gebruik van de website kadastralekaart.com, dit is geen officiële website;
2. verweerder is bij de taxatie uitgegaan van een perceel van 137 m<sup>2</sup>, zoals weergegeven in de koopovereenkomst en de bij het taxatierapport gevoegde kadastrale uittreksel en kadastrale kaart. Bij het opnemen van de feitelijke situatie is verweerder er vanuit gegaan dat het schuurtje – dat niet is opgenomen op de kadastrale kaart - het einde van de perceelgrens aangaf;
3. verweerder merkt op ook hiervoor uitgegaan te zijn van de kadastrale kaart en de koopovereenkomst. Het is niet gebruikelijk dat de buitenruimte wordt ingemeten door een taxateur, alleen de binnenruimte – de woning – wordt ingemeten.

Verweerder merkt op verschillende malen door klager te zijn benaderd maar dat de toon dreigend en beschuldigend was. Verweerder heeft geprobeerd een afspraak te maken om samen ter plaatse te kijken en een en ander toe te lichten, maar helaas was klager toen niet aanwezig. Klager had ook om hulp kunnen vragen in plaats van te dreigen met schadeclaims.

### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldig vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend vanaf 1 januari 2023.

## 5. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport stond ingeschreven als register taxateur in de Kamer Wonen in het door NRVT gehouden register.

Klager is als opdrachtgever van het rapport aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft een klacht ingediend omdat verweerder de situatie en toestand van de buitenruimte van de woning niet goed zou hebben weergegeven in het rapport. Klager stelt hierdoor te zijn benadeeld.

Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel, dat verweerder uitgegaan zou zijn van een foutief metrage van de buitenruimte, oordeelt het tuchtcollege dat hierbij sprake is van een misverstand. Verweerder heeft terecht gebruik gemaakt van de gegevens in de koopovereenkomst en de bij het taxatierapport gevoegde kadastrale uittreksel en kadastrale kaart, dit conform de reglementen van NRVT.

Ten aanzien van het tweede klachtonderdeel stelt klager dat verweerder een deel van de buitenruimte, gelegen achter het schuurtje, niet heeft opgenomen in zijn rapport. Verweerder geeft aan er bij de inspectie van te zijn uitgegaan dat het schuurtje op de erfgrans was geplaatst. Voor de waardering van het object is verweerder uitgegaan van 137 m<sup>2</sup>, zoals opgenomen in de koopovereenkomst en de kadastrale kaart. Ook de referentie-objecten hebben een perceeloppervlakte van 137 m<sup>2</sup>. Het tuchtcollege vindt dit niet onaannemelijk. Het is aan klager om voldoende te onderbouwen waarom verweerder onjuist zou hebben gehandeld. Vervolgens is het aan het tuchtcollege om – mede gelet op het verweer – de betreffende gedragingen te toetsen aan de reglementen van NRVT. Door klager is hier niet voldoende onderbouwd dat de grond achter het schuurtje niet is meegenomen in de waardering van het object.

In het derde klachtonderdeel stelt klager dat verweerder de buitenruimte niet goed heeft ingemeten, als gevolg waarvan de door klager geplande uitbouw niet mogelijk was. Ook hier kan het tuchtcollege verweerder volgen in zijn verweer, waar deze stelt dat het inmeten van de buitenruimte niet tot de werkzaamheden van de taxateur behoort. Waardering van de buitenruimte vindt plaats op basis van de kadastrale kaart en de gegevens in de koopovereenkomst.

Op grond van het bovenstaande moet worden geoordeeld dat alle klachtonderdelen ongegrond zijn.

## 6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ten aanzien van de klachtonderdelen 1 tot en met 3 ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 12 augustus 2024 door het Tuchtcollege NRVT.