

Dossiernummer: 24666

Datum: 10 februari 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

bijgestaan door mr. B

tegen

C RT,

Register-Taxateur te [plaats],

Verweerder, hierna ook: de taxateur.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 17 oktober 2024, met als bijlage het taxatierapport van de taxateur d.d. 17 juli 2024;
- het verweerschrift van 19 november 2024.

Tijdens de hoorzitting van 27 augustus 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de klager en zijn gemachtigde, digitaal via TEAMS;
- de taxateur, digitaal, via TEAMS.

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 de taxateur opgestelde taxatierapport van 17 juli 2024 van de woning aan het [adres]. De ex-partner van klager was de opdrachtgever van deze taxatie. Klager is ontevreden over het taxatierapport omdat hij bij de opname niet aanwezig was en de taxateur niet met hem gesproken heeft. Ook stelt klager dat er veel onjuistheden staan in het rapport over de toestand en de mogelijkheden van de woning.

Klager voert aan dat er te weinig vierkante meters zijn berekend. Het huis is 103 m² in plaats van de gehanteerde 82 m². De eerste woonlaag van 21 m² dient op grond van de meetinstructie ook als woonruimte te worden meegenomen.

Verder kan klager zich niet vinden in de vergelijking met de referenties. Het huis ligt in het historisch centrum op maar twee minuten loopafstand van winkels en voorzieningen. Ook is er een goede verbinding met het openbaar vervoer met onder meer scholen, de universiteit en een kliniek. Ook is de vergelijking met kleinere woningen gelegen in een klein dorp niet redelijk. De taxateur stelt dat de huidige marktomstandigheden goed zijn en er veel vraag is vanuit Duitsland. In de dichtbij gelegen Duitse stad bedraagt de vierkante meterprijs € 4.400 per vierkante meter. Dat betekent dat de woning minstens € 263.000 waard zou moeten zijn. De getaxeerde waarde van € 175.000 ligt daar ver onder.

Daarnaast kan klager zich niet vinden in de modelwaarderapporten, waarbij de woning wordt vergeleken met referenties uit [database], in dit geval drie flats met een modelwaarde van € 220.000 en € 220.000 en € 360.000.

De woning is volgens klager dus groter dan de taxateur heeft aangenomen, de toestand en de mogelijkheden zijn beter dan beschreven en de flats waarmee de woning vergeleken worden, zijn veel kleiner, daarnaast wordt een onjuiste gemiddelde waarde gehanteerd.

3. Het verweer

De taxateur geeft aan dat klager voorafgaand aan de klacht geen contact met haar heeft opgenomen. De opdrachtgever was de (ex-)partner van klager. Zij heeft een taxatie aangevraagd op haar naam inzake de waarde van de woning in het kader van een echtscheiding.

De taxateur licht toe dat de gebruiksoppervlakte inderdaad 103 m² is, maar de kelder is geen woonoppervlakte en maar overige inpandige ruimte. Het woonoppervlak bedraagt 83 m² en de overige inpandige ruimte is 21 m² conform de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen. De taxateur somt de voorwaarden op, waaronder een oppervlakte tot de overige inpandige ruimte wordt gerekend.

Met betrekking tot de referenties wijst de taxateur erop dat zij gekozen heeft voor vergelijkbare objecten. De verschillen tussen het getaxeerde object en de referenties zijn in het taxatierapport benoemd. Ook de ligging in het historische centrum, de nabijheid van voorzieningen en de landelijke omgeving worden benoemd in het rapport. De bepaling van de marktwaarde is tot stand gekomen door een vergelijking van het getaxeerde met verkochte vergelijkbare woningen (referentieobjecten) de sterke en zwakke punten van het getaxeerde en de kansen en bedreigingen in de omgeving van de woning zoals vermeld onder onderdeel N. Daarnaast stelt de taxateur de actuele regionale en lokale marktsituatie te hebben meegenomen in de waardebepaling ten aanzien van de verhouding tussen vraag en aanbod en de trendontwikkeling van verkoopprijzen, verkooptijden en het actuele woningaanbod.

De modelwaarden worden automatisch gegenereerd. Hier moet de taxateur een oordeel over geven. Het betreffen geen flats zoals klager aangeeft maar tussenwoningen, zodat sprake is van een type woning vergelijkbaar met het getaxeerde.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities geldend van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) geldend van 1 januari 2020;
- 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 geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het getaxeerde object 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 kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klager heeft een klacht ingediend omdat hij zich niet kan vinden in het taxatierapport dat is opgesteld in opdracht van zijn ex-partner.

Nu klager geen mede-opdrachtgever is van het taxatierapport, was er voor de taxateur geen aanleiding om contact te hebben met klager. Als klager aanwezig had willen zijn bij de opname, had hij dit met zijn ex-partner moeten afspreken.

Het tuchtcollege overweegt dat een taxateurverantwoordelijk is voor een juist aan te houden maatvoering in het taxatierapport. Vaststaat dat de taxateur de woning heeft ingemeten en hiervan een uniforme meetstaat conform de BBMI (branche brede meetinstructie) in het taxatierapport opgenomen. Hierin heeft de taxateur de ruimte op de eerste woonlaag aangemerkt als kelder, en gekwalificeerd als overige inpandige ruimte. Klager stelt dat sprake is van een souterrain, voorheen in gebruik als slaapkamer zodat dit aangemerkt had moeten worden als woonoppervlak.

De taxateur heeft vastgesteld dat de hoogte van de ruimte voldoende was, deze bereikbaar was via een vaste trap en was voorzien van verwarming. De taxateur heeft de ruimte als overige inpandige ruimte aangemerkt omdat de ruimte bij inspectie vochtig was, er weinig daglicht was doordat het raam gedeeltelijk was afgeschermd en er aan de buitenzijde begroeiing was die daglichttoetreding verhinderde.

Het tuchtcollege stelt vast dat het gebrek aan daglicht niet door de grootte van het raam werd veroorzaakt maar doordat het raam gedeeltelijke afgeschermd was door – afgaande op de foto in het rapport – een rolgordijn, en door begroeiing aan de buitenzijde.

Wat betreft het vochtprobleem is het volgende gebleken.

Klager heeft gesteld dat het vochtprobleem een tijdelijk probleem betrof, veroorzaakt door een breuk in een regenpijp. Klager heeft aan het dossier een offerte toegevoegd waardoor dit standpunt wordt ondersteund. De offerte is uitgebracht eind juni 2024, derhalve enkele weken vóór het opstellen van het taxatierapport. Deze offerte is door de opdrachtgever – om haar moverende redenen - niet bekendgemaakt aan de taxateur.

De taxateur heeft verklaard dat zij heeft geconstateerd dat de ruimte vochtig was en dat haar opdrachtgever haar gezegd heeft dat er een expert zou langskomen. De taxateur heeft daarop kennelijk niet doorgevraagd bij haar opdrachtgever en hierover ook geen toelichting opgenomen in het taxatierapport.

Nu de aanleiding voor de taxateur om de ruimte als overige inpandige ruimte aan te merken - het vochtprobleem en het weinige daglicht - mogelijk veroorzaakt zijn door omstandigheden van tijdelijke aard, die eenvoudig te verhelpen waren, is naar het oordeel van het tuchtcollege in het taxatierapport onvoldoende gemotiveerd waarom de eerste woonlaag als overige inpandige ruimte en niet als woonruimte is aangemerkt.

Het aanmerken van deze ruimte als woonruimte dan wel als overige inpandige ruimte is een belangrijk gegeven, dat doorwerkt in het gehele taxatierapport. Op grond van de gebruiksoppervlakte wonen wordt de woning immers vergeleken met de referenties en met de modelwaarden.

Het tuchtcollege acht het taxatierapport daarom onvoldoende zorgvuldig en niet navolgbaar, zodat de klacht gegrond wordt verklaard.

Gezien de aard en de ernst van de overtredingen is naar het oordeel van het tuchtcollege – alles afwegend – het opleggen van een waarschuwing een in de gegeven omstandigheden passende sanctie.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

LEGT OP de maatregel van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 10 februari 2024 door het Tuchtcollege NRVT.