

Dossiernummer: 25008

Datum: 22 mei 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

klaagster,

tegen:

B.,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder,

verder te noemen: de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klachtformulier van 19 januari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 5 februari 2025.

2. De klacht

De taxateur heeft volgens klaagster in zijn rapport van 8 januari 2025 ten onrechte bij het bepalen van de waarde geen rekening gehouden met twee stukken kavelweg die ook haar eigendom zijn. In het rapport is een vergelijking gemaakt met percelen van ongeveer 1700 m² groot. Het verschil van 300 m² vertegenwoordigt een bepaalde waarde die nu niet in het rapport is meegenomen. De taxateur heeft geweigerd dit in zijn rapport te herstellen.

Het gaat om twee stukken kavelweg die de gemeente aan twee burens van klaagster heeft verkocht omdat de burens deze weg moesten gebruiken voor de bereikbaarheid van hun in aanbouw zijnde woningen. Klaagster heeft deze twee stukken kavelweg vervolgens van haar burens gekocht.

De percelen van 1700 m² waarmee het perceel van klaagster is vergeleken bevatten ook een kavelweg. Het argument van de taxateur dat de 300 m² kavelweg alleen maar kosten met zich meebrengt en dus geen toegevoegde waarde heeft gaat dan ook niet op volgens klaagster.

Zij heeft 2000 m² perceel in eigendom waar de kavelweg deel van uitmaakt en de percelen waarmee is vergeleken zijn 1700 m² inclusief kavelweg.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat het gaat om twee percelen van 118 en 117 m² die klaagster in augustus 2019 heeft aangekocht voor € 2.688,19 en € 1.728,09 (€ 14,77 per m²).

Op verzoek van klaagster is een eerste taxatierapport waarin geen melding was gemaakt van deze percelen ontkoppeld en zijn de percelen alsnog aan het rapport toegevoegd.

De waarde van het perceel heeft de taxateur echter in het tweede rapport niet aangepast. Anders dan klaagster is de taxateur namelijk van mening dat, als deze percelen worden toegevoegd aan het perceel van ongeveer 1700 m², dit wat betreft de door hem vastgestelde waarde geen verschil maakt. De percelen zijn bestemd als kavelweg en dienen als toegang voor meerdere woonpercelen. Er rusten diverse lasten op de percelen, zoals het zorgen voor onderhoud, afwatering, voorzieningen voor bluswater en zorgdragen voor toegankelijkheid van de aangrenzende percelen.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vanaf 1 januari 2020;
- Het Reglement Definities vanaf 1 juli 2022;
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2024;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT vanaf 1 april 2024.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als eigenaar van het getaxeerde als belanghebbende aan te merken. Zij is dan ook ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De taxateur heeft tijdens de hoorzitting erkend dat, nadat de 2 percelen kavelweg bij de taxatie waren betrokken, de waarde van het perceel van klaagster als geheel (ruim 2000 m²) in vergelijking met de percelen die als referentieobjecten in het rapport zijn opgenomen iets, namelijk € 6.000,00, hoger ligt dan de nu getaxeerde waarde van € 890.000,00.

Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur uit de kadastrale kaart en in de koopakte de werkelijke situatie had kunnen en moeten afleiden. Door de kavelwegen aanvankelijk in de taxatie niet mee te nemen en later in het rapport geen uitleg te geven over de invloed van het toevoegen van de twee percelen op de waarde van het totale perceel heeft de taxateur dan ook niet zorgvuldig gehandeld. In die zin is de klacht gegrond.

De taxateur heeft op de hoorzitting echter ook uitgelegd dat de waarde van € 6.000,00 voor de extra 300 m² perceel geen daadwerkelijke invloed heeft op de totale waarde. Ten opzichte van de vastgestelde waarde van € 890.000,00 gaat het om minder dan 1% verschil. Het tuchtcollege acht het aannemelijk dat, zoals de taxateur aanvoert, het NWWI niet akkoord zou zijn gegaan met een ontkoppeling van het rapport om de waarde met een dusdanig klein bedrag bij te stellen. Dat de waarde niet met € 6.000,00 is bijgesteld valt de taxateur dan ook niet te verwijten.

Alles overziende acht het tuchtcollege oplegging van een maatregel, gelet op de aard en omvang van de tekortkoming, niet passend.

Het tuchtcollege overweegt tot slot dat gebleken is dat klaagster en de taxateur over dit punt niet duidelijk met elkaar hebben gecommuniceerd, ook omdat de communicatie liep via [intermediair], het bedrijf dat klaagster had ingeschakeld voor de taxatie en dat de taxateur gevraagd heeft de taxatie uit te voeren. Formeel was klaagster echter de opdrachtgever van de taxatie en het had de taxateur naar het oordeel van het tuchtcollege dan ook gesierd als hij op enig moment had getracht rechtstreeks met klaagster contact op te nemen over de kwestie. Wellicht was indiening van een klacht daarmee te voorkomen geweest.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND zonder oplegging van een maatregel;

Deze uitspraak is gedaan op 22 mei 2025 door het Tuchtcollege NRVT.