

Dossiernummer: 25017

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 6 februari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 13 februari 2025;
- de aanvullende stukken van klaagster, ingediend op 9 april 2025.

2. De klacht

Klaagster voert aan dat het op 26 juni 2024 door de taxateur uitgebrachte taxatierapport een cruciale rol speelt in een lopende juridische (echtscheidings)procedure, waarbij de waarde van de woning bepalend is voor zowel financiële verdelingen als toekomstige beslissingen over eigendom en verkoop. Het rapport is volgens klaagster niet accuraat, zorgvuldig en transparant opgesteld.

Vermeld is dat de woning 6 woonlagen heeft, terwijl de feitelijke situatie significant afwijkt. De woning heeft slechts 3 woonlagen, zoals bevestigd door controle en andere officiële bronnen. Het woonhuis en de garage/opslag is als één geheel beschouwd wat het niet is.

De gegevens van de BAG-Viewer, waaruit naar voren komt dat het gebruiksoppervlak 108 m² is, hadden volgens klaagster als uitgangspunt moeten worden gebruikt door de taxateur, maar dit is kennelijk genegeerd of onjuist toegepast.

Ook bij de vergelijking met de referentiewoningen wordt in het rapport uitgegaan van de verkeerde aannames over woonlagen en oppervlaktes, waardoor de vergelijkingsbasis fundamenteel onjuist is. Hierdoor zijn de referentiewoningen niet geschikt om de waarde van de woning nauwkeurig vast te stellen;

Door de bovengenoemde fouten is de waarde van de woning aanzienlijk overschat, bemoeilijkt daardoor onderhandelingen en vertraagt de voortgang van het geschil. De foutieve waardebepaling creëert een oneerlijke positie voor belanghebbenden, met name bij een eventuele verkoop of verdeling van de opbrengst.

Het gebrek aan zorgvuldigheid en transparantie druist volgens klagster ook in tegen de fundamentele beginselen van vakbekwaamheid, integriteit en objectiviteit die de NRVT voorschrijft

3. Het verweer

De taxateur betwist dat hij bij de taxatie steken heeft laten vallen. Hij heeft het woonoppervlak juist vastgesteld, namelijk inclusief het woonoppervlak van het bijgebouw. De vierkante meters woonoppervlak van het bijgebouw kunnen alleen in het rapport vermeld worden door het op te voeren als woonlaag. De woning heeft twee woonlagen en een bergzolder en het bijgebouw twee woonlagen en een kelder. Dat is expliciet in het rapport vermeld.

De gebruiksoppervlakten zijn ingemeten volgens de meetinstructie. De gegevens uit de BAG kunnen hiervan afwijken maar dat maakt nog niet dat de meting van de taxateur onjuist is. Het NWWI heeft ook meegedeeld dat de door de taxateur uitgevoerde taxatie niet strijdig lijkt te zijn met de richtlijnen.

De referentiewoningen in het rapport hebben respectievelijk een oppervlak van 118, 134 en 183 m², een stuk minder dan de door taxateur opgenomen 244 m². Rekening is gehouden met de grootte van de woning én het getaxeerde bijgebouw.

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 Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

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

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Kern van de klacht is dat de taxateur volgens klagster het bijgebouw ten onrechte als woning heeft aangemerkt en daardoor is gekomen tot een te groot woonoppervlak.

Het tuchtcollege volgt klagster daar niet in. Gelet op de in het rapport opgenomen gegevens betreft het bijgebouw een volwaardige woning met woonkamer, slaapkamers, keuken, badkamer en toilet. De taxateur heeft dan ook niet onzorgvuldig gehandeld door het aantal vierkante meters vloeroppervlak van het bijgebouw als woonoppervlak aan te merken. Ook heeft hij uitgelegd hoe hij is gekomen tot het opnemen van 6 woonlagen in het rapport. De vierkante meters van het bijgebouw konden alleen in het rapport opgenomen worden door deze als extra woonlagen op te voeren.

Dat het aantal vierkante meters niet in overeenstemming is met de BAG-gegevens doet daar niet aan af. Zoals het NWWI al aan klaagster in een e-mail van 7 november 2024 berichtte, moeten de gebruiksoppervlakten worden ingemeten conform de branchebrede meetinstructie, met als basis de NEN2580. De gegevens uit de BAG kunnen hiervan afwijken. Verschillen kunnen mogelijk ontstaan door gewijzigde omstandigheden, tijdsverloop of andere uitgangspunten van de taxateur. Het uitgangspunt van de taxateur dat het bijgebouw als woonoppervlak moet worden meegeteld is, zoals al overwogen, niet onjuist.

Dat de door de taxateur vastgestelde waarde per peildatum december 2023 hoger ligt dan de nadien door een andere taxateur bepaalde waarde per peildatum maart 2024 laat zich verklaren doordat de andere taxateur het bijgebouw niet als gebruiksoppervlakte wonen heeft aangemerkt. Dit gegeven maakt echter nog niet dat in het onderhavige taxatierapport onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd.

Met inachtneming van het bovenstaande is het het tuchtcollege ook niet gebleken dat de taxateur verkeerde referentieobjecten bij de taxatie heeft betrokken of bij de vergelijking met de referentieobjecten steken heeft laten vallen. De taxateur heeft voldoende toegelicht waarom en hoe hij de referentieobjecten heeft vergeleken en hoe hij tot de door hem bepaalde waarde van het perceel van klaagster met daarop de woning en het bijgebouw is gekomen.

Dat de door de taxateur vastgestelde waarde afwijkt van de WOZ-waarde wil ook niet zeggen dat verweerder niet juist heeft gehandeld. Aangezien de WOZ-waarde op een geheel andere, modelmatige, wijze wordt vastgesteld is deze niet goed te vergelijken met een door een taxateur op basis van een grondig onderzoek, waaronder een bezichtiging van het getaxeerde object, vastgestelde waarde.

Naar het oordeel van het tuchtcollege is er, gelet op het bovenstaande, geen aanleiding om aan te nemen dat de taxateur bij het opstellen van het rapport onzorgvuldig te werk is gegaan of andere regels heeft geschonden. De klacht zal dan ook ongegrond worden verklaard.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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