

Dossiernummer: 20200401
Datum: 21 augustus 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT

register-taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 1 april 2020, met bijlagen;
- aanvulling op de klacht van 20 april 2020;
- het verweerschrift van 18 mei 2020;
- nadere toelichting van klager van 14 juli 2020;
- nadere reactie van verweerder van 16 juli 2020.

De voorzitter heeft geoordeeld dat de klacht zich leent voor schriftelijke behandeling.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 12 maart 2020 uitgebrachte taxatierapport met betrekking tot de woning aan de [adres].

Klager heeft aangevoerd dat hij het niet eens is met de vastgestelde marktwaarde. Klager stelt dat het pand eerder is opgemeten waarbij een gebruiksoppervlakte van 207,5 m² is vastgesteld in plaats van de 191 m² die in het taxatierapport van verweerder is opgenomen. Aan de hand van de prijs per vierkante meter en andere berekeningen, komt klager op een waarde van € 675.000,00. Dit is fors hoger dan de waarde waarop verweerder de woning heeft getaxeerd, te weten € 625.000,00.

Klager voert verder aan dat de taxateur de woning snel en oppervlakkig heeft bekeken en zich heeft laten leiden door gegevens via Calcasa.

Klager stelt dat de referentiepanden een mindere ligging hebben vergeleken met zijn woning. De woning van klager is gelegen aan een schitterend stadspark en op loopafstand van het oude centrum. Verweerder zou hiermee onvoldoende rekening hebben gehouden.

Ook heeft verweerder volgens klager te traag gereageerd op zijn verzoek om een nadere toelichting terzake.

3. Het verweer

Verweerder bestrijdt dat hem terzake van deze taxatie tuchtrechtelijke verwijten zijn te maken. Hij voert aan dat hij een taxatierapport heeft uitgebracht op grond van een door hem uitgevoerde meting. Als klager meent dat de maatvoering niet juist is geweest, had het op zijn weg gelegen om een derde meetcertificaat te laten opstellen. Dat heeft klager niet gedaan doch heeft ervoor gekozen een klacht in te dienen. Via de klachtprocedure van Maatwerk Woondiensten is er geen oplossing gevonden. Verweerder geeft aan dat het rapport door NWWI is gecontroleerd en gevalideerd.

Pas bij indiening van de klacht heeft klager een meetcertificaat bijgevoegd (bijlage 1.3). Hierin is een woonoppervlak vastgesteld van 192,8 m². De meting van verweerder kwam uit op 191 m²; een minimaal verschil van 1,8 m².

Over de Calcasa-gegevens licht verweerder toe dat deze pas na het fixeren van de waarde kunnen worden opgevraagd.

Verweerder gaat in op de vergelijkingsmethode en de gebruikte referenties. Hij geeft aan dat de betere ligging waar klager naar verwijst, niet terug te voeren is op data, dus niet in waarde is uit te drukken.

Omtrent de trage communicatie licht verweerder toe dat er vanwege corona vanuit huis werd gewerkt, zodat het even duurde voor zijn aantekeningen van de taxatie konden worden in gescand.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- Het Reglement Kamers van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het uitbrengen van het taxatierapport was ingeschreven als Register-Taxateur in het door NRVT gehouden register.

De klacht betreft een door verweerder uitgevoerde professionele taxatiedienst. De klacht betreft daarmee gedragingen binnen het kader van een professionele taxatiedienst, hetgeen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het taxatierapport betreft een woning waarvan klager eigenaar is, zodat hij is aan te merken als belanghebbende.

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

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder de woning heeft geïnspecteerd en een volledig taxatierapport heeft opgesteld, dat vervolgens is gevalideerd.

Ten aanzien van het klachtonderdeel inhoudende dat verweerder zou zijn uitgegaan van een onjuiste meting, oordeelt het Tuchtcollege dat dit niet is komen vast te staan.

Het door verweerder gemeten woonoppervlak van 191 m² komt vrijwel overeen met het door klager zelf bij de klacht gevoegde meetcertificaat, waaruit een woonoppervlak blijkt van 192,8 m². Dat verweerder de woning niet juist zou hebben opgemeten, is dan ook niet gebleken. Dat ooit een woonoppervlakte is gemeten van 207,5 m² is mogelijk omdat de meetinstructie NEN 2580 is vastgesteld in 2010. Metingen van eerder datum kunnen dan ook afwijken. De door klager gemaakte berekening is dan ook gebaseerd op een onjuist gemeten woonoppervlak. Daarbij overweegt het Tuchtcollege dat taxeren meer omvat dan louter een berekening aan de hand van een vierkante meterprijs.

Dat de ligging van de woning van klager aan het park beter is dan de ligging van de referentiepanden, is volgens verweerder niet terug te voeren op beschikbare data. Klager heeft onvoldoende onderbouwd waaruit zou blijken dat de ligging van zijn woning had moeten leiden tot een hogere waardering.

Voor wat betreft de gebruikte Calcasa-gegevens kan het Tuchtcollege het verweer van de taxateur volgen. Deze gegevens worden automatisch gegenereerd nadat de taxateur de waarde in het taxatierapport heeft vastgesteld. De taxateur kan zich derhalve daardoor niet hebben laten leiden.

Ook het klachtonderdeel ten aanzien van de communicatie acht het Tuchtcollege onvoldoende onderbouwd.

Het Tuchtcollege oordeelt dat niet aannemelijk is geworden dat verweerder bij de taxatie onzorgvuldig heeft gehandeld, noch dat verweerder anderszins in strijd heeft gehandeld met de reglementen van NRVT, zodat de klacht ongegrond dient te worden verklaard.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 21 augustus 2020 door het Tuchtcollege NRVT.