

Dossiernummer: 22421

Datum: 1 november 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A 1 en A2 (klager 1) en (klager 2)

wonende te [plaats],

klagers,

tegen

B RT,

register taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 juni 2022, met drie bijlagen;
- het verweerschrift van 13 juli 2022, met 7 bijlagen;

Tijdens de hoorzitting van 6 oktober 2022 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers, in persoon;
- verweerder, in persoon, vergezeld door de controlerend taxateur, C RT.

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 klagers opgestelde taxatierapport met betrekking tot een woning aan [adres]. Klager 1 heeft deze woning aangekocht met het doel deze te verbouwen en door te verkopen. De verbouwing zou door klager 2 in eigen beheer worden uitgevoerd, zodat alleen de inkoopprijs van de bouwmaterialen meegenomen diende te worden. Voor de financiering van de koop was een taxatierapport nodig.

Op 31 maart 2022 is een taxatierapport opgesteld van de woning, met daarin een marktwaarde voor verbouwing van € 405.000 en na verbouwing van € 660.000. Vervolgens heeft verweerder op 14 april 2022 een aanvullend rapport opgesteld, waarin de marktwaarde van de woning in verhuurde staat werd geschat op € 660.000. In de nadere toelichting onder B6 in het rapport zijn de renovatiekosten geschat op € 170.000 en is voorts vermeld dat de renovatie in eigen beheer zou plaatsvinden voor € 75000 materiaalkosten.

Vervolgens werd het taxatierapport door de financier, [BANK], afgekeurd. Herhaaldelijk zijn er berichten geweest in de richting van de taxateur hoe een en ander in het taxatierapport diende te worden opgenomen. De taxateur diende de verbouwingsspecificatie van klagers letterlijk over te nemen in het taxatierapport. De taxateur weigerde daarin mee te gaan.

Hierdoor is volgens klagers de financiering door [BANK] niet doorgedaan en hebben klagers moeten kiezen voor een particuliere hypotheek op ongunstiger voorwaarden. De hele gang van zaken heeft klagers erg verbaasd, omdat zij al meerdere woningen op deze wijze hebben aangekocht en de financiering op dezelfde wijze hebben geregeld zonder problemen.

Klagers verwijten de taxateur dat deze naast de door klagers opgegeven verbouwingsspecificatie ook de marktconforme verbouwingskosten in het taxatierapport heeft opgenomen, waardoor zij schade hebben geleden.

3. Het verweer

De taxateur heeft gemotiveerd verweer tegen de door klagers aangevoerde bezwaren.

Hij heeft aangevoerd dat het juist de taak van een taxateur is om de aangeleverde informatie te controleren op marktconformiteit. Dit geldt ook voor de aangeleverde kostenspecificatie. In deze offerte zijn geen opslagen gehanteerd op de inkooprijzen en zijn ook geen manuren opgenomen. Dit is in dit specifieke geval mogelijk omdat klager 2 een aannemersbedrijf heeft en bereid is, conform de aangeleverde offerte, de gehele verbouwing uit te voeren tegen betaling van alleen de inkooprijzen van de materialen ad € 75.000. De benodigde manuren en de gebruikelijke opslag op de inkooprijzen worden niet doorbelast aan de koper.

Naar inschatting van verweerder liggen de totale verbouwingkosten, inclusief opslagen en manuren, als een willekeurige aannemer deze verbouwing zou uitvoeren eerder op € 170.000.

Om een marktwaarde te bepalen, dient uitgegaan te worden van marktconforme aannames en niet van een uitzonderlijke, persoonlijke situatie. Het voordeel dat klager 1 heeft doordat haar echtgenoot, klager 2, deze verbouwing voor een prijs wil uitvoeren die beduidend onder marktniveau ligt, is volgens de taxateur niet toe te schrijven aan het vastgoed, maar aan de connecties die koper heeft. De specifieke waarde voor deze koper ligt € 95.000,- hoger dan de getaxeerde marktwaarde doordat alleen deze koper het voordeel kan behalen bij de verbouwing dat geen opslagen op de verbouwingkosten en geen manuren gerekend worden.

Daarom is verweerder bij de waardering uitgegaan van marktconforme verbouwingkosten en is de specifieke situatie in het taxatierapport toegelicht.

Dat is ook wat de richtlijnen van de financier, [BANK] eisen van de taxateur. In de richtlijnen staat onder bouw- en/of renovatiekosten dat de financier de taxateur verzoekt: "de geschatte bouw- en/of renovatiekosten te toetsen op aannemelijkheid in relatie tot de uit te voeren werkzaamheden, ofwel dat het benodigde bouwbudget toereikend is om de hierboven omschreven plannen kwalitatief goed uit te kunnen voeren."

Verweerder vindt niet dat hij zich kon baseren op de aangeleverde verbouwingsspecificatie zonder verdere toetsing. Het is juist de plicht van een taxateur bij het vaststellen van de marktwaarde om informatie op marktconformiteit te toetsen.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van 1 februari 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;

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 het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als opdrachtgevers en toekomstige eigenaars van het object, waar het rapport van verweerder betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbenden.

De klacht ziet op het handelen van verweerder in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en een klacht is ingediend over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klagers zijn 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

In de onderhavige kwestie verschillen partijen van mening over de wijze waarop de verbouwing opgenomen dient te worden in het taxatierapport.

Verweerder heeft in het taxatierapport opgenomen dat de renovatiekosten € 145.000 en de investeringen in duurzaamheid € 25.000 bedragen, in totaal € 170.000. Hierbij is toegelicht:

Bij bovengenoemde renovatiekosten en investering in duurzaamheid is er vanuit gegaan dat deze werkzaamheden aanbesteed worden waarbij een reguliere, marktconforme prijs betaald dient te worden.

Koper zal de gehele renovatie en verduurzaming in eigen beheer (partner van koper is aannemer) uitvoeren. De aannemer is bereid de verbouwing uit te voeren voor € 75.000,- (zie getekende offerte). In deze offerte is gerekend met inkooprijzen en zijn de manuren niet doorberekend. Hierdoor kan tegen veel lagere kosten verbouwd worden dan wanneer regulier verbouwd zou worden. In dat geval zijn de kosten namelijk begroot op € 170.000,-. Kortom door de complete verbouwing in eigen beheer uit te voeren zijn de kosten beduidend lager, waardoor de winst veel hoger is. De kwaliteit is echter van hetzelfde hoge niveau.

Hiermee heeft verweerder naar het oordeel van het tuchtcollege duidelijk verwoord dat de verbouwingkosten voor deze koper, klager 1, € 75.000 bedragen, maar dat deze – mocht klager 1 onverhoopt niet (meer) kunnen rekenen op uitvoering van deze werkzaamheden door klager 2 – indien uitgevoerd door een ander aannemersbedrijf waarmee klager 1 geen banden heeft, € 170.000 zouden bedragen.

Klagers hebben de berekening van de taxateur niet bestreden. Zij verwijten de taxateur alleen dat deze niet meegegaan is in hun verzoek en dat van de financier om de marktconforme verbouwingkosten buiten het taxatierapport te laten.

Artikel 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels bepaalt als fundamenteel beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid dat een register taxateur autonoom, onafhankelijk, uitsluitend op grond van zijn eigen afweging zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde dient te komen.

Voornoemd artikel houdt in dat de taxateur niet mee dient te gaan in druk van opdrachtgevers of financiers. De taxateur heeft dan ook terecht geweigerd om in het taxatierapport precies de tekst op te nemen die de financier voorschreef. Hiermee zou de taxateur immers in strijd handelen met het fundamentele beginsel uit artikel 11 van het RGB.

Klagers miskennen met hun klacht wat de werkzaamheden van een taxateur inhouden. Het is niet aan de opdrachtgever om te bepalen wat er in het taxatierapport wordt opgenomen. Een register taxateur moet een onderbouwde waarde vaststellen, zodat aan het taxatierapport in het maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend en hierop economische beslissingen kunnen worden genomen. Dat heeft verweerder inzichtelijk en transparant gedaan.

Zonder de toelichting van verweerder zou de financier niet volledig geïnformeerd worden over de risico's. De financier dient bij de financiering het risico mee te wegen dat, mocht de afspraak tussen klager 1 en klager 2 anders lopen dan verwacht, de verbouwingskosten meer bedragen dan de door klagers aangeleverde specificatie.

Het bovenstaande betekent dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 1 november 2022 door het Tuchtcollege NRVT.