

Dossiernummer: 23517

Datum: 3 juli 2023

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

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 6 maart 2023, met bijlagen;
- reactie van klager op verzoek om offerte van 8 maart 2023;
- het verweerschrift van 13 maart 2023.

De voorzitter heeft besloten tot een schriftelijke behandeling van de klacht.

### 2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 24 maart 2022 in opdracht van klager en haar echtgenoot opgestelde taxatierapport van de woning aan de [adres].

Aanleiding voor het taxatierapport was een voorgenomen verbouwing in verband met het aanbrengen van kunststof kozijnen. Hiervoor was een bouwdepot nodig. De financiële tussenpersoon had hiervoor een bedrag van € 20.000 gerekend.

Klager licht toe dat vooraf per mail op 14 maart 2022 een verbouwingsdocument is aangeleverd waarin een bedrag van € 20.000 was opgenomen. Bij de opname heeft verweerder vernomen dat er offertes waren waarin een bedrag van € 30.000 werd genoemd. Deze waarde heeft verweerder meegenomen in de waardebepaling. Klager stelt dat dit ten onrechte is gebeurd omdat de offertes niet definitief waren.

De aanvraag was de woning te taxeren inclusief € 20.000 aan verbouwingkosten en niet € 30.000. Dat laatste bedrag heeft verweerder zelf vastgesteld. De tussenpersoon heeft meermaals contact gezocht met verweerder om dit aan te passen, maar verweerder heeft dit geweigerd.

Klager heeft vervolgens een andere taxateur in de arm genomen die in de taxatie wel € 20.000 aan verbouwingkosten heeft opgenomen.

Tot slot wijst klager op de nota voor de taxatie. Klager is het er niet mee eens dat deze betaald dient te worden nu verweerder niet gedaan heeft wat van hem gevraagd werd.

### **3. Het verweer**

Verweerder licht toe dat hij op 17 maart de woning van klager en haar echtgenoot heeft getaxeerd. Vooraf had hij al de verbouwingsspecificatie ontvangen met daarop een bedrag van € 20.000 voor kunststof kozijnen, gevelisolatie en glas. Tijdens de opname heeft verweerder aangegeven dat dat bedrag in zijn optiek wel erg laag was. Klager reageerde daarop dat zij inmiddels een offerte had van € 30.000. Verweerder heeft daarom gezegd dat hij het bedrag van € 30.000 mee zou nemen in het rapport. Immers, dat was het bedrag dat het zou moeten kosten. De opgegeven € 20.000 was duidelijk niet reëel. Dat het bedrag van € 20.000 paste in de aanvraag van de hypotheekadviseur, is voor verweerder niet van belang. Hij geeft daarbij aan dat voor de geldverstrekker een reële opgave van de te maken kosten van belang is.

Verweerder wijst er verder op dat in de correspondentie met klager en de hypotheekadviseur niet ontkend wordt dat het opgegeven bedrag van € 20.000 niet de werkelijk verwachte kosten betreft. Na het versturen van een herinnering voor de factuur is een mailwisseling met klager op gang gekomen.

Verweerder spreekt zijn verbazing uit dat van een taxateur kennelijk geen reële taxatie wordt verwacht, maar het uitvoeren van de wens van de hypotheekadviseur.

### **4. Relevante regelgeving**

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- Praktijkhandreiking Wonen 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 taxatie was opgenomen als register taxateur in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is als (mede)opdrachtgever van het taxatierapport aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, in het kader van het verrichten van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er een klacht is 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.

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

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

Voorafgaand aan de opname hebben opdrachtgevers aangegeven dat de verbouwingskosten in totaal € 20.000 zouden bedragen.

Verweerder heeft gesteld dat hij tijdens de opname ter sprake heeft gebracht dat hij deze inschatting aan de lage kant vond. Klager heeft hem hierop medegedeeld dat er een offerte was voor de totale werkzaamheden van € 30.000. Verweerder heeft met klager besproken dat hij van dit bedrag zou uitgaan.

Na ontvangst van de klacht is klager in de gelegenheid gesteld om de aan de werkzaamheden ten grondslag liggende offerte aan het klachtdossier toe te voegen. Hiervan heeft klager geen gebruik gemaakt. Het tuchtcollege houdt het er dan ook op dat de weergave van verweerder van hetgeen tussen partijen besproken is ten aanzien van de verbouwing, door klager niet bestreden wordt. Zij verwijt verweerder – slechts – dat deze niet is meegegaan in het verzoek om dat bedrag aan te passen, omdat de financier dat wenste.

Van een register taxateur wordt verwacht dat deze een reële inschatting maakt van de verbouwingskosten. In onderdeel I van het taxatierapport wordt de taxateur dan ook expliciet verzocht om een inschatting te maken van de met de verbouwing gemoeide kosten.

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 het – onvoldoende onderbouwde – bedrag op te nemen dat opdrachtgevers dan wel de hypotheekadviseur gunstig uitkwam. Hiermee zou de taxateur immers in strijd handelen met voornoemd fundamentele beginsel.

Klager miskent met de 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.

Ten aanzien van de factuur kan het tuchtcollege zich niet uitspreken. Ten overvloede overweegt het tuchtcollege dat opdrachtgevers aan verweerder de opdracht hebben verstrekt een taxatierapport uit te brengen. Die opdracht heeft verweerder uitgevoerd.

Gelet op al het bovenstaande zal het tuchtcollege de klacht ongegrond verklaren.

### **6. De beslissing**

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND

Deze uitspraak is gedaan op 3 juli 2023 door het tuchtcollege NRVT.