

Dossiernummer: 25011

Datum: 23 juli 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. en B.,

wonende te

hierna te noemen klagers

tegen

C.,

Register-Taxateur te ,

hierna te noemen de taxateur

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 21 januari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 maart 2025, met bijlagen;
- de reactie op het verweerschrift van 8 juni 2025, met bijlagen;
- de pleitnotitie van de taxateur van 26 juni 2025.

Tijdens de hoorzitting van 26 juni 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klagers;
- de taxateur en D. (woordvoerder van de taxateur)

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 de taxateur in opdracht van de rechtbank E. opgestelde taxatierapport van 24 juni 2024 (peildatum 8 april 2019) met betrekking tot [ adres ].

Klagers hebben het object in 2019 gekocht. Omdat na aankoop bleek dat er een rapportage was inzake verontreiniging dat niet aan klagers was overgelegd door de verkopers, hebben klagers een procedure aangespannen tegen de verkopers. Door de rechtbank is vastgesteld dat de koopovereenkomst – in 2019 - onder invloed van dwaling tot stand is gekomen. In vervolg hierop is door de rechtbank verzocht om een taxatie ten einde de waarde te bepalen in een drietal verschillende situaties, dat wil zeggen met en zonder bodemverontreiniging en in geval een koper met de verontreiniging bekend zou zijn geweest.

Klagers voeren – kort weergegeven - aan dat de taxateur zich bij het opstellen van het rapport niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT:

1. De taxateur heeft zich niet onafhankelijk en objectief gedragen nu zij zich heeft laten beïnvloeden door de advocaat van de verkopers en een gekleurd rapport heeft opgesteld.
2. De taxateur heeft op basis van onvolledige en weerlegde bronnen, het standpunt van de advocaat van de tegenpartij dat de vervuiling – F. - in de regio algemeen publiekelijk bekend was, overgenomen.
3. De taxateur heeft de fouten en opmerkingen die door klagers zijn aangedragen op het concept-rapport niet verwerkt in het definitieve rapport en –onterecht - een geveltaxatie uitgevoerd, waardoor in het rapport onder meer sprake is van een foutieve indeling van het pand, er gesproken wordt van een badkamer op de begane grond en wordt gesteld dat de woning levensloopbestendig te maken is terwijl dit niet zo is.
4. De taxateur heeft te lang over het rapport gedaan en hiervoor te hoge kosten in rekening gebracht.

Geconcludeerd wordt dat de taxateur gehandeld heeft in strijd met de beginselen van integriteit, vakbekwaamheid, objectiviteit en zorgvuldigheid en transparantie.

## 3. Het verweer

De taxateur voert ten aanzien van de naar voren gebrachte klachtonderdelen aan dat:

1. De taxateur geen contact heeft gehad met de advocaat van de verkopers na verstrekking van de opdracht. Het bezwaar tegen haar benoeming is overigens al door de rechtbank afgewezen. De vraag van de rechtbank strekte zich specifiek uit tot het bestaan van de rapportage bodemonderzoek.
2. In de regio is wel degelijk bekend dat sprake is van een F. probleem. Er is ook een fonds opgericht ten behoeve van de sanering. Waar het hier echter om gaat is of de geconstateerde bodemverontreiniging invloed heeft op de waarde van het object. Of deze verontreiniging wel of niet algemeen bekend was doet dan ook niet ter zake voor het rapport en het vaststellen van de waardes.
3. Het verwerken van de opmerkingen bij het rapport is zorgvuldig gebeurd. In overleg is besloten dat een geveltaxatie zou worden uitgevoerd en dat een oude Funda-plaatsing (stamkaart) als uitgangspunt zou dienen, nu de woning na 2019 grondig verbouwd was.
4. Op opmerkingen over het tijdsverloop is separaat gereageerd, waarbij overigens speelt dat het om een rechtbankprocedure ging met goedkeuring door de rechtbank van extra werkzaamheden en vaststelling van de daarbij behorende kosten, zodat het tijdsverloop passend was bij de complexiteit van de zaak.

De taxateur betreurt het dat haar onafhankelijkheid – opnieuw – in twijfel wordt getrokken, nadat de rechtbank hier al eerder een uitspraak over heeft gedaan.

#### 4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 januari 2025;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2024.

#### 5. De beoordeling

##### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaars van het object op de peildatum van het rapport en partij in de juridische procedure over het object waar het rapport op ziet aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van de taxateur bij het leveren van een professionele taxatiedienst (wettelijke taxatie), te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd kennis te nemen van de klacht.

##### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Klagers hebben een klacht ingediend omdat zij het niet eens zijn met de waardes die door de taxateur in opdracht van de rechtbank zijn vastgesteld. Klagers menen dat de taxateur hiermee voorbijgaat aan het feit dat er een bodemrapportage was, waarmee klagers niet bekend waren op het moment dat zij de woning kochten. In die bodemrapportage werd er gesproken over verontreiniging op het moment dat klagers de woning kochten. Klagers hebben ter zake vier klachtonderdelen aangevoerd.

Het tuchtcollege is van oordeel dat klachtonderdeel 1 en 2 voor gezamenlijke behandeling in aanmerking komen. Het tuchtcollege overweegt dat art 11 van het RGB bepaalt dat een Register-Taxateur autonoom, onafhankelijk, uitsluitend op grond van zijn eigen afweging zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde moet komen. Dat de taxateur-zich zou hebben laten beïnvloeden door de advocaat van de tegenpartij in de lopende juridische procedure, acht het tuchtcollege niet bewezen. Dat de taxateur spreekt over 'bekendheid van de verontreiniging in de regio' is daarvoor onvoldoende. De informatie daarover is bovendien niet van invloed op de vaststelling van de waardes. Dit is pas van toepassing als sprake is van ernstige verontreiniging waarbij taxatietechnisch rekening gehouden wordt met extra kosten in verband met sanering en daarmee invloed op de marktwaarde. In deze was sprake van lichte verontreiniging welke geen invloed had op de gebruiksmogelijkheden. Klachtonderdeel 1 en 2 oordeelt het tuchtcollege hiermee ongegrond.

Met betrekking tot klachtonderdeel 3 overweegt het tuchtcollege dat zij klagers kan volgen in de stelling dat een geveltaxatie – in beginsel – niet is toegestaan. In het kader van een professionele taxatiedienst moet onder meer zorgvuldig onderzoek worden gedaan en moeten de bevindingen van een in pandige inspectie in een taxatierapport worden vastgelegd. Nu de taxateur ter zitting niet afdoende heeft kunnen verklaren waarom uiteindelijk besloten is tot het uitvoeren van een geveltaxatie, behalve dan dat het pand inmiddels was verbouwd en er (aanvankelijk) toegangsproblemen waren, overweegt het tuchtcollege dat de taxateur zich niet voldoende heeft ingespannen om een in pandige inspectie te doen. Door deze geveltaxatie zijn er enige 'fouten' in het rapport terecht gekomen – met name met betrekking tot de indeling - waarop de taxateur – naar aanleiding van opmerkingen van klagers - niet adequaat genoeg heeft gereageerd. De taxateur is hier tekortgeschoten. Klachtonderdeel 3 is hiermee gegrond.

Dat sprake is geweest van een te lang tijdsverloop tussen ontvangst van de opdracht en het uitbrengen van het taxatierapport heeft het tuchtcollege niet kunnen vaststellen. Zoals ter zitting toegelicht duren dit soort trajecten in het kader van een rechtbankprocedure nu eenmaal langer als gevolg van de complexiteit en zorgvuldigheid. Klachtonderdeel 4 is ongegrond.

Op grond van het bovenstaande moet worden geoordeeld dat de taxateur niet geheel zorgvuldig te werk is gegaan. Het college zal echter niet overgaan tot het opleggen van een maatregel. De taxateur heeft weliswaar in strijd met artikel 12 van de RGB gehandeld, maar dit gedrag was naar het oordeel van het tuchtcollege niet dusdanig onzorgvuldig dat een maatregel moet volgen.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND.

Legt geen MAATREGEL op.

Deze uitspraak is gedaan op 23 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.