

Dossiernummer: 25022

Datum: 2 juli 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager,

tegen:

B RT,

Register-Taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerster,

verder te noemen: de taxateur

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klachtformulier van 27 februari 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 17 maart 2025.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 22 mei 2025. Daarbij waren klager en verweerster aanwezig. Verweerster was vergezeld door de heer [C], de tweede taxateur.

### 2. De klacht

De klacht betreft het door de taxateur opgestelde (concept) taxatierapport van 2 augustus 2024 met betrekking tot een vrijstaand landhuis met vrijstaand paviljoen, ondergrond, tuin met zwembad en alle daartoe behorende onroerende aanhorigheden te [plaats].

Klager heeft de volgende klachtonderdelen naar voren gebracht:

1. Het rapport is opgesteld op naam van [kantoor naam taxateur B], terwijl klager met de heer [D] had afgesproken dat in naam van [kantoor Y] (verder: Y) zou worden getaxeerd. Klager verwijst naar een mailwisseling hierover. Klager betwijfelt ook dat de taxateur, die is ingeschreven in de Kamer Grootzakelijk Vastgoed, wel in staat was de woning te taxeren.
2. Het rapport bevat een groot aantal onjuistheden:

- a. Pagina 8: In het rapport is ten onrechte opgenomen dat het landhuis en het paviljoen afzonderlijk verkocht kunnen worden. Beide gebouwen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De prijs waarvoor het getaxeerde volgens het rapport verkocht zou kunnen worden, is ook onjuist.
- b. Pagina 11: er staat in het rapport dat het domoticasysteem dateert van het bouwjaar, terwijl het compleet up-to-date is. Elk jaar wordt het systeem aangepast.
- c. Pagina 14: de locatie is niet vlak bij [locatie], maar op [locatie].
- d. Pagina 15: er wordt gesproken over een tochtportaal, maar bij een landhuis als dit moet gesproken worden over een grote chique vestibule. Kamers, zoals de pianokamer en de zitkoepel, zijn niet benoemd. Bij veel zaken zijn beschrijvingen erg summier en vergeten is om 600 m<sup>2</sup> 1<sup>e</sup> klas lers hardsteen in de tuin te benoemen. Waar bij de onderhoudsstaat “goed” is vermeld, moet dat “zeer goed” zijn. Er zijn weinig huizen die zo’n uitmuntende onderhoudsstaat hebben.
- e. Pagina 22: Er staat dat er geen LED-verlichting aanwezig is, maar er zijn zelfs meer dan 1000 LED-lampen aangebracht. Er is geen traditionele lamp meer te vinden. De foto’s zijn slecht van kwaliteit, het energielabel van het paviljoen is ook A. Ten onrechte ontbreekt in het rapport een beschrijving van de historie van het landhuis. De bedragen van vergelijkbare objecten die verkocht zijn, komen absoluut niet overeen met de bedragen die in het rapport zijn vermeld. Dat is het grootste probleem.

### 3. Het verweer

De taxateur voert aan dat zij er niet van op de hoogte was dat voorafgaand aan de opdrachtverlening een mailwisseling tussen klager en de heer [D] heeft plaatsgevonden. De offerte is opgesteld op naam van [kantoor taxateur] en de heer [C], ingeschreven in de kamer Wonen, is als tweede taxateur in het team opgenomen. Door het ondertekenen van de offerte is klager akkoord gegaan met het bedrijf en het team dat de taxatie uitvoert. De taxateur noch haar kantoor heeft toegezegd dat het rapport op Y papier zou worden uitgebracht.

De aanmerkingen van klager op het conceptrapport heeft de taxateur niet meer in overweging kunnen nemen. Wellicht hadden er tekstueel nog wat aanpassingen aangebracht kunnen worden in het definitieve rapport, maar de vastgestelde waarde zou daardoor niet wijzigen en daar was het klager om te doen.

Omdat het gebeven is bij het uitbrengen van een conceptrapport, is overeenkomstig de gemaakte afspraken slechts 90% van de taxatiekosten in rekening gebracht. Dit bedrag heeft klager nog niet betaald.

### 4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed vanaf 1 juli 2018;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 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. Partijen spreken weliswaar van een conceptrapport maar het taxatierapport is door de taxateur ondertekend en uit het rapport zelf is niet af te leiden dat het een conceptrapport zou betreffen.

Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd om kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van de gedragingen als Register-Taxateur in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met de aantekening Grootzakelijk Vastgoed stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

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

### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De kern van de klacht is, zo bleek ook tijdens de hoorzitting, dat klager het niet eens is met de in het conceptrapport (hierna: 'rapport') vastgestelde waarde.

Het tuchtcollege is slechts bevoegd om, naar aanleiding van de klacht, te toetsen of de taxateur in redelijkheid tot de door hem/haar vastgesteld waarde heeft kunnen komen. Dat houdt in dat, op basis van de klacht, gekeken wordt of de taxateur de vereiste stappen heeft doorlopen, deze conform de voorschriften heeft vastgelegd en of de taxateur in het rapport voldoende inzichtelijk heeft gemaakt welke keuzes hij/zij heeft gemaakt en op welke bronnen hij/zij zich daarbij heeft gebaseerd. Het tuchtcollege is echter niet bevoegd om de marktwaarde opnieuw vast te stellen. Hiertoe zal het dan ook niet overgaan.

Met inachtneming van het voorgaande overweegt het tuchtcollege ten aanzien van de verschillende klachtonderdelen als volgt.

Dat het taxatierapport niet is opgesteld op papier van Y, kan niet aan de taxateur tegengeworpen worden. Niet gebleken is dat de taxateur op de hoogte was van de hierover door klager met de heer [D] van Y gemaakte afspraken. Er was ook geen reden voor haar om op dit punt navraag te doen, te meer niet omdat klager hierover bij het ondertekenen van de offerte op naam van [kantoor taxateur] tegenover de taxateur geen opmerking heeft gemaakt. Het was aan klager zelf om de taxateur te wijzen op de door hem met de heer [C] gemaakte afspraken.

In de offerte en in het rapport is vermeld dat de taxateur, die is ingeschreven in de Kamer Grootzakelijk Vastgoed, zal worden bijgestaan door een tweede taxateur die is ingeschreven in de Kamer Wonen. Hiermee heeft de taxateur voldoende duidelijk gemaakt dat zij en haar collega over voldoende vakbekwaamheid beschikten om het object, dat deels onder de Kamer Grootzakelijk Vastgoed en deels onder de Kamer Wonen valt, te kunnen taxeren.

Over de gebruikte referenties overweegt het tuchtcollege dat in het rapport voldoende is beschreven waarom de taxateur de gebruikte referenties heeft uitgekozen en hoe zij deze heeft vergeleken met het getaxeerde object. Ook op dit punt is van klachtwaardig handelen geen sprake.

Het tuchtcollege acht het evenmin klachtwaardig dat de taxateur bij de SWOT-analyse als kans heeft vermeld dat het object in twee delen kan worden verkocht (landhuis en paviljoen) en zij het landhuis en het paviljoen in verband hiermee (ook) afzonderlijk heeft gewaardeerd. Dat voor afzonderlijke verkoop de nodige aanpassingen gedaan zouden moeten worden omdat landhuis en paviljoen qua techniek met elkaar verbonden zijn, doet daar niet aan af. De taxateur heeft haar standpunt dat landhuis en paviljoen afzonderlijk zouden kunnen worden verkocht, voldoende onderbouwd en dat standpunt is naar het oordeel van het tuchtcollege voldoende navolgbaar.

De overige door klager genoemde onjuistheden in het conceptrapport had de taxateur, zoals zij zelf ook ter zitting heeft benadrukt, bij het opstellen van het definitieve taxatierapport nog kunnen aanpassen.

Dat de taxateur in de door klager geuite kritiek op het conceptrapport geen aanleiding heeft gezien om de waarde van het object aan te passen, is navolgbaar omdat zij heeft toegelicht dat die kritiek naar haar professionele oordeel geen invloed heeft op de getaxeerde waarde. De taxateur heeft in dat verband terecht aangevoerd dat in het object gedane (grote) investeringen (zoals de gekozen materialen en het domoticasysteem) zich niet '1-op-1' vertalen in een hogere taxatiewaarde van het object.

Het tuchtcollege is, gelet op het bovenstaande, van oordeel dat de klacht ongegrond is.

## **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 2 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.