

Dossiernummer: 25027

Datum: 25 juli 2025

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

hierna te noemen klager

tegen

B.

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 15 april 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 15 mei 2025, met bijlagen;
- de pleitnotitie van klager 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:

- klager, alsmede gemachtigde C.;
- 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 opgestelde taxatierapport van 31 januari 2025 met betrekking tot [ adres ]. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde in het kader van een boedelscheiding.

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. Het huis is meer waard dan wat uit de taxatie is gebleken.
2. De maatvoering klopt niet.
3. De omschrijving van de indeling van het huis is niet toereikend en de zolder is niet als slaapkamer benoemd.
4. Er wordt gesuggereerd dat er asbest in de woning aanwezig is.

## 3. Het verweer

De taxateur voert ten aanzien van de aangevoerde klachtonderdelen aan:

1. De referentie-objecten zijn vergelijkbaar op grond van locatie, type, bouwperiode en grootte. De taxateur heeft deze gecorrigeerd op basis van de – betere – staat van onderhoud van keuken, toilet, badkamer wand- en vloerafwerking en de tuinaanleg. De in het taxatierapport opgenomen foto's geven een getrouw beeld van de situatie op het moment van opname.
2. Het object is ter plaatse door de taxateur opgenomen volgens de BBMI-normen, Gebruiksoppervlak (GO) wonen is 101 m<sup>2</sup>. Volgens het kadastraal uittreksel is de kadastrale grootte 97 m<sup>2</sup>.
3. De tweede verdieping is als GO wonen meegeteld. Er wordt gesproken over zolderkamer omdat er geen sprake is van een overloop met een aparte, afgesloten slaapkamer. De energiebesparende maatregelen zijn beschreven in de energetische staat van het rapport;
4. In het rapport wordt niet gesuggereerd dat asbest aanwezig zou zijn. Het betreffende onderdeel K.2. is ook met 'nee' beantwoord. De samenvatting wekt mogelijk een andere indruk maar hierop heeft de taxateur geen invloed.

## 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 2025.

## 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.

Klager is als mede-eigenaar van het object waar het rapport van de taxateur betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van de taxateur bij het leveren van een professionele taxatiedienst, 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

Het tuchtcollege stelt, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door de taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de waarde is denkbaar, maar de Register-Taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Het enkele feit dat de door de taxateur geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan mogelijk andere taxateurs aan klager hebben laten weten, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij of zij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en/of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem of haar mocht worden verwacht en dat hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd.

In dit geval heeft de taxateur de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en de marktwaarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan, behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. De regels schrijven niet voor dat de Register-Taxateur moet onderbouwen welke referentiepanden hij niet geschikt acht of niet gekozen heeft en waarom hij dat niet heeft gedaan. Klachtonderdeel 1 is daarmee ongegrond.

Het tuchtcollege kan de taxateur verder volgen in zijn reactie op de overige klachtonderdelen. Deze zijn in zijn verweerschrift en ter zitting afdoende door de taxateur weerlegd. Het metrage in het rapport is juist zoals de taxateur heeft omschreven. De zolderruimte is meegenomen in het gebruiksoppervlak woonruimte en door de taxateur is in het rapport bij onderdeel K2 aangegeven dat er geen sprake is van asbest.

### **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 25 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.