

Dossiernummer: 25028

Datum: 30 juli 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

hierna te noemen klager

tegen

B. RT

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 26 april 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 20 mei 2025, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 10 juli 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- 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 11 november 2024 met betrekking tot de woning gelegen aan [adres]. Klager is mede-eigenaar van het object. Het rapport is opgesteld op verzoek van de rechtbank – in het kader van boedelverdeling – in verband met echtscheiding.

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. klager heeft diverse technische en andere fouten opgemerkt in het rapport maar de taxateur heeft geweigerd het rapport aan te passen omdat dit al definitief zou zijn vastgesteld, nadat dit in concept was voorgelegd aan de ex-partner van klager. Klager stelt dat sprake is van een ernstige procedurefout;
2. de taxateur heeft een nagenoeg identiek pand niet meegenomen als referentiepannd. Klager kan zich niet vinden in de keuze van referentiepannen door de taxateur;
3. de taxateur heeft verzuimd om zwaarwegende verkoopbelemmerende bepalingen correct in het rapport op te nemen. Belangrijkste reden is dat de woning gelegen is in het [adres] en – ingevolge een kettingbeding - alleen verkocht mag worden aan mensen die de C. beoefenen waardoor er nauwelijks huizen worden verkocht en de huizen, die verkocht worden tegen lagere prijzen worden verkocht dan de gangbare marktprijzen.

Klager verzoekt het tuchtcollege het rapport af te keuren en de taxateur te veroordelen het bedrag van de factuur terug te storten.

3. Het verweer

De taxateur voert verweer aan de hand van de bovengenoemde klachtonderdelen:

1. de taxateur heeft wel degelijk gereageerd op het e-mailbericht van klager met de door klager genoemde “fouten”. Er bleek sprake van één fout in het rapport, de vloer van de tweede verdieping is inderdaad van hout en niet van beton. Bij de waardering is echter rekening gehouden met een houten vloer en deze fout heeft derhalve geen invloed op de waardering. Een concept-rapport is nooit opgesteld;
2. er zijn geen verkochte woningen in de door klager aangevoerde straten waar de taxateur volgens klager op zoek zou moeten gaan naar referenties. De taxateur heeft [softwareprogramma] geraadpleegd;
3. er is voor de woning geen sprake van een aanbiedingsplicht van één jaar maar van zeven maanden aan de leden van D.. De taxateur heeft rekening gehouden met deze belemmering en een forse aftrek toegepast op de waarde.

De taxateur staat nog steeds achter haar rapport.

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.

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

Klager kan zich niet vinden in het door de taxateur uitgebrachte taxatierapport en heeft diverse klachtonderdelen aangevoerd.

Het eerste klachtonderdeel heeft betrekking op bouwkundige/ technische zaken. Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur de technische onderdelen in het rapport heeft beschreven zoals zij deze heeft vastgesteld. Met betrekking tot de vloer van de tweede verdieping heeft de taxateur erkend dat in het rapport onjuist is vermeld dat deze van beton is in plaats van hout maar dat dit geen invloed heeft op de waardering omdat zij daarbij is uitgegaan van een houten verdiepingsvloer. De vermelding in het rapport is onjuist maar dit is niet zo zwaarwegend dat sprake is van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

Wat betreft de opmerkingen van klager met betrekking tot de overige bouwkundige / technische zaken overweegt het tuchtcollege dat een taxatierapport geen bouwkundige keuring is. Het feit dat klager het niet eens is met de kwalificaties die de taxateur aan deze bouwkundige / technische zaken in het rapport heeft gegeven, betekent niet dat deze ook onjuist zijn.

Het eerst opstellen van een concept-rapport is bij particulieren zeer ongebruikelijk omdat daarmee de integriteit en onafhankelijkheid van de taxateur in het geding kan komen. Nu de taxateur ontkent een concept-rapport te hebben opgemaakt en klager ook niet aannemelijk heeft gemaakt dat dit het geval is geweest, gaat het tuchtcollege ervan uit dat de taxateur enkel het taxatierapport heeft opgemaakt.

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 de kern van de taxatie, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. De regels schrijven niet voor dat de Register-Taxateur moet onderbouwen waarom zij bepaalde referenties heeft gekozen of moet aangeven welke referentiepanden zij niet geschikt acht en waarom. De invloed van het vliegverkeer was ook van toepassing op de gekozen referenties en op het moment van taxeren waren geen bijzonderheden bekend met betrekking tot vliegveld E.. Het aanwezig zijn van een vliegveld had opgenomen kunnen worden in de SWOT-analyse maar het ontbreken hiervan is niet dusdanig onzorgvuldig dat gesproken kan worden van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

Tenslotte overweegt het tuchtcollege dat uit het rapport en de toelichting van de taxateur op de zitting voldoende duidelijk wordt dat de taxateur de aanwezigheid van [adres] en de toepasselijkheid van het kettingbeding bij de vaststelling van de waarde van het object heeft meegenomen.

Het tuchtcollege komt tot de slotsom dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 30 juli 2025 door het Tuchtcollege NRVT.