

Dossiernummer: 25034

Datum: 3 september 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

hierna te noemen klager

tegen

B.RT,

Register-Taxateur te [plaats],

hierna te noemen de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 12 mei 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 juni 2025;
- de reactie van klager op het verweerschrift van 28 juli 2025.

Tijdens de hoorzitting van 22 augustus 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 in opdracht van klager opgestelde taxatierapport van 24 april 2025 met betrekking tot de woning gelegen aan de [adres] 36 te [plaats]. Het taxatierapport is aangevraagd in het kader van een uitkooptraject tussen klager en zijn ex-partner.

Op het moment van de taxatie verbleef de ex-partner in de woning en had klager – op basis van een uitspraak in kort geding – tijdelijk geen toegang tot de woning.

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

Klachtonderdeel 1 – Onjuist opgegeven taxatiedoel

Ondanks de duidelijke instructie dat de taxatie bedoeld was om de verkoopwaarde van de woning vast te stellen (ten behoeve van een uitkoopregeling), heeft de taxateur als doel in de opdrachtbevestiging en het rapport “financiering” vermeld. Hierdoor is het rapport niet geschikt voor het beoogde doel. Er is tijdens het proces geen overleg geweest over deze afwijking, wat in strijd is met de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie.

Klachtonderdeel 2 – Schijn van partijdigheid en geen onafhankelijkheid

De taxateur heeft eerder een verkoopopdracht uitgevoerd voor de ex-partner van klager. Deze eerdere betrokkenheid is niet vooraf gemeld, terwijl deze relatie direct relevant is voor de onderhavige taxatie. Pas nadat klager de taxateur hierop gewezen had, erkende de taxateur deze eerdere opdracht met de opmerking dat hij zich dit niet herinnerd had. Dit is volgens klager niet in lijn met het NRVT-vereiste dat een NRVT-taxateur zowel feitelijke onafhankelijkheid als de schijn van partijdigheid dient te vermijden.

Klachtonderdeel 3 – Onzorgvuldige omgang met objecten in de woning

Omdat klager zelf niet aanwezig kon zijn bij de opname, heeft hij vooraf expliciet aan de taxateur verzocht om bepaalde objecten (zoals een buitenkeuken, ingebouwde speakers en een bureau) niet te betrekken in de taxatiewaarde. Desondanks zijn deze objecten toch meegenomen en visueel en/of inhoudelijk vermeld in het rapport. Zo is de buitenkeuken als onroerend aangemerkt, terwijl deze niet verankerd is maar slechts gekit. Dit duidt op een gebrek aan zorgvuldige beoordeling door de taxateur. Klager heeft ter zitting zijn bezwaren ingetrokken voor zover het de speakers en het bureau betreft. Hij handhaaft zijn klacht ten aanzien van de buitenkeuken.

Ter zitting heeft klager een nieuw klachtonderdeel ter sprake gebracht, met betrekking tot gemaakte foto's van de badkamer.

3. Het verweer

De taxateur heeft schriftelijk verweer gevoerd tegen de (diverse onderdelen van de) klacht.

In reactie op klachtonderdeel 1 stelt de taxateur dat er wel degelijk telefonisch overleg is gevoerd over de doelomschrijving van het taxatierapport, waarbij gekozen is voor ‘financiering’ als doel omdat klager overwoog om het aandeel van diens ex-partner in de woning eventueel over te nemen. Klager informeert daarmee het tuchtcollege bewust onjuist en onvolledig. Er is gekozen voor de doelomschrijving financiering, zodat klager het rapport (ook) zou kunnen gebruiken bij een eventuele financieringsaanvraag.

In de opdrachtbevestiging d.d. 3 april 2025 is het doel van de taxatie uitdrukkelijk vermeld, en klager erkent in zijn schrijven aan de taxateur van 3 april 2025 hiervan kennis te hebben genomen, waarna hij de opdrachtbevestiging voor akkoord heeft ondertekend en aan de taxateur heeft geretourneerd. Klager stelt zelf: “Hoewel ik akkoord ben gegaan met de opdrachtbevestiging waarin “financiering” als doel stond, ben ik ervan uitgegaan dat dit overeenkwam met wat ik eerder had aangegeven: namelijk dat de taxatie bedoeld was om de verkoopwaarde van de woning te bepalen.” Er is derhalve niet in strijd met de beginselen van zorgvuldigheid en transparantie gehandeld, noch is het zo dat het rapport niet bruikbaar zou zijn voor wat betreft het doel dat klager voor ogen had.

Daarnaast is de marktwaarde van de woning dezelfde bij een taxatie met als doel het bepalen van de marktwaarde bij een ‘uitkoop’ bij scheiding en bij een taxatie met als doel het bepalen van de marktwaarde ten behoeve van een financieringsaanvraag.

In klachtonderdeel 2 verwijt klager de taxateur dat deze schijn van partijdigheid heeft gewekt, alsook onvoldoende onafhankelijkheid door niet op voorhand melding te maken van een eerdere verkoopopdracht ten behoeve van de ex-partner van klager.

Dat is volgens de taxateur evident onjuist. De taxateur is niet betrokken geweest bij een eerdere verkoopopdracht. Nadat klager hem hierop had aangesproken, heeft de taxateur een en ander nagezocht en is hem gebleken dat hij in een verder verleden slechts de taxatie van een andere woning van de ex-partner heeft verzorgd. Hij had daar geen herinnering aan omdat hij jaarlijks gemiddeld zo'n 300 taxaties verricht en deze taxatie zeven jaar geleden heeft plaatsgevonden. De taxateur is derhalve nimmer betrokken geweest bij het verkoopproces van een woning van de ex-partner.

De taxateur benadrukt dat hij geen partij is in deze en geen band heeft met klager noch met diens ex-partner. De taxateur voegt daaraan toe dat hij enige tijd geleden de woning van de broer van klager heeft verkocht.

De schijn van partijdigheid zou voorts moeten blijken uit een doen of nalaten, waarbij de ene partij ten opzichte van de andere partij bevoordeeld zou worden, en daar is geen sprake van.

Ter onderbouwing van zijn verweer tegen klachtonderdeel 3 stelt de taxateur dat hij zijn werk naar eer en geweten uitvoert, waarbij hij zich laat leiden door de eisen die aan een deugdelijke taxatie worden gesteld.

De taxateur dient zich derhalve niet te laten leiden door de opdrachtgever, zodat hij geen gehoor kan geven aan een verzoek om te doen alsof bepaalde zaken niet aanwezig zijn tijdens de taxatie. Dat heeft de taxateur dan ook niet gedaan. Hij heeft de woning getaxeerd 'as is' op het moment van de taxatie. Voor de buitenkeuken geldt dat deze aard- en nagelvast met de woning is verankerd en beschikt over een warmwateraansluiting, en daarom als onroerend is aangemerkt. Ook dit heeft geen invloed gehad op de getaxeerde waarde.

Klager heeft niet duidelijk gemaakt waarom het meenemen van de buitenkeuken problematisch zou zijn. Het heeft geen effect gehad op de waarde of de bruikbaarheid van het rapport. De taxateur wijst erop dat een taxatierapport geen verkoopbrochure is. Het al dan niet verwijderen van zaken alvorens de woning zelf over te nemen dan wel aan een derde te verkopen is iets tussen klager en zijn ex-partner, het speelt geen rol in het kader van een taxatie.

De taxateur concludeert dat klager kennelijk teleurgesteld is over de hoogte van de taxatie. Hij is blijkens een whatsapp-bericht van 24 april 2025 immers van een veel hogere waarde uitgegaan. Door de taxateur onder druk te zetten om de taxatie te herroepen, wil klager een poging wagen om een hogere taxatiewaarde te verkrijgen bij een andere taxateur.

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.

Klaagster is als opdrachtgever en (mede)eigenaar van de woning waar het taxatierapport over gaat 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 heeft bij de mondelinge behandeling een nieuw klachtonderdeel toegevoegd. Hierdoor heeft de taxateur niet de gelegenheid gehad zich hierop voor te bereiden en zich hiertegen te verweren. Dit klachtonderdeel blijft daarom buiten beschouwing.

Het tuchtcollege stelt voorop dat de door de taxateur aan het object toegekende waarde in een procedure als de onderhavige slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege behoort te beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld,

of hij in redelijkheid tot de getaxeerde waarde heeft kunnen komen en of hij/zij bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem/haar mocht worden verwacht en daarbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 overweegt het tuchtcollege dat klager akkoord is gegaan met de opdrachtvoorwaarden, waarin als doel 'financiering' is vermeld. Er kan dus – anders dan klager stelt – niet vanuit worden gegaan dat de taxatie niet met het juiste doel is uitgevoerd. Het is de eigen verantwoordelijkheid van een opdrachtgever om de opdrachtbevestiging te controleren alvorens deze voor akkoord te tekenen.

In dit verband wijst het tuchtcollege er nog op dat als gevolg van de door de taxateur in de opdracht vastgelegde doelomschrijving het taxatierapport ruimer bruikbaar is dan wanneer gekozen zou zijn voor een andere doelomschrijving. Andersom geldt dit niet. Een taxatierapport waarin niet het doel financiering is opgenomen, zal door een geldverstrekker niet voor dit doel geaccepteerd worden. De marktwaarde blijft hetzelfde, ongeacht het ene of het andere doel.

Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

In klachtonderdeel 2 stelt klager dat sprake is van schijn van partijdigheid en gebrekkige onafhankelijkheid omdat de taxateur eerder een verkoopopdracht zou hebben uitgevoerd voor de ex-partner van klager. Het tuchtcollege acht ook dit klachtonderdeel ongegrond. De taxateur heeft toegelicht dat hij zeven jaar geleden een taxatie heeft uitgevoerd voor de ex-partner van klager. Naar het oordeel van het tuchtcollege leidt dit op zichzelf – zonder bijkomende omstandigheden – (nog) niet tot de conclusie dat daardoor sprake is van schijn van partijdigheid en/of onvoldoende onafhankelijkheid.

Met betrekking tot klachtonderdeel 3 – onzorgvuldige omgang met objecten in de woning – overweegt het tuchtcollege dat een taxateur de woning moet taxeren in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van de opname. Klager heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat hij met de taxateur heeft afgesproken dat de buitenkeuken buiten de taxatie zou blijven. Zo is hierover in de opdrachtvoorwaarden niets opgenomen.

Het uitgangspunt van de taxateur is geweest dat de buitenkeuken aard- en nagelvast is en daarmee tot de onroerende zaak behoort. De buitenkeuken heeft een watervoorziening en apparatuur. Daarnaast is de keuken door middel van kit vastgezet. Klager heeft foto's aan het dossier toegevoegd waarop te zien is dat de buitenkeuken geïnstalleerd wordt. Uit deze foto's valt naar het oordeel van het tuchtcollege niet op te maken dat het uitgangspunt van de taxateur omtrent het aard- en nagelvast zijn van de buitenkeuken onjuist is geweest. Bovendien heeft klager niet, althans onvoldoende, onderbouwd waarom het meenemen van de buitenkeuken door de taxateur in het kader van de taxatie bezwaarlijk zou zijn.

Dit betekent dat ook klachtonderdeel 3 ongegrond is.

Ook voor het overige is het tuchtcollege niet gebleken dat de taxateur zich bij het opstellen van de taxatie niet gehouden zou hebben aan de daarvoor geldende regels en procedures.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 3 september 2025 door het Tuchtcollege NRVT.