

Dossiernummer: 25038

Datum: 30 september 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. en B. namens C.,

wonende te ,

hierna te noemen klagers

tegen

D. 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 14 mei 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 mei 2025, met bijlagen;
- de mondelinge toelichting van klager van 4 september 2025.

Tijdens de hoorzitting van 4 september 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 E. (gemachtigde 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

Tussen klagers en F. bestaat – al jaren - een geschil over de verkoop van C. (hierna: het object). Bij tussenarrest van 9 april 2024 heeft het gerechtshof G (hierna: het Hof) geoordeeld dat het object zal worden verkocht en het Hof de wijze van verkoop van het object zal bepalen. Bij tussenarrest van 10 september 2024 heeft het Hof hiertoe de taxateur als taxateur en H. als makelaar aangewezen. De opdracht zal door partijen worden verstrekt. De taxateur heeft als opdracht de marktwaarde van het object te bepalen zowel met als zonder horeca-bestemming.

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur in opdracht van klagers en F. uitgebrachte taxatierapport van 4 april 2025.

Klagers hebben de volgende klachtonderdelen aangevoerd:

1. extreem lage waardering vergeleken met de WOZ-waarde, eerdere waarderingen en de marktontwikkelingen, zonder motivering;
2. afwijzing contra-expertise zonder toetsing of toelichting;
3. onderlinge afstemming met de makelaar in strijd met de onafhankelijkheid;
4. extra taxatie van I. buiten partijen om, welke niet zijn geïnformeerd over de opdrachtformulering, uitgangspunten of rolverdeling;
5. de structurele afhoudende, defensieve houding van de taxateur.

Klagers verzoeken het tuchtcollege te oordelen over het handelingsproces van de taxateur – inclusief zijn omgang met de gevraagde contra-expertise - in het licht van de gedragsregels, een aanbeveling te doen over de geschiktheid van de taxateur als gerechtelijk deskundige, inzicht te geven over de toelaatbaarheid van de onderlinge afstemming met de makelaar en tenslotte te bepalen of het wenselijk is het verkooptraject op te schorten totdat een alternatieve waardering door een objectieve derde heeft plaatsgevonden

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat het tuchtcollege slechts marginaal toetst, dat wil zeggen of het door de taxateur opgestelde rapport op zorgvuldige en transparante wijze tot stand is gekomen:

1. de gehanteerde uitgangspunten, gebruikte bronnen, overwegingen en aannames zijn door de taxateur uitvoerig in het rapport toegelicht;
2. een contra-expertise als onderdeel van een taxatierapport in een situatie als de onderhavige is ongebruikelijk. De taxateur trad op als onafhankelijk opdrachtnemer namens beide partijen. De taxateur heeft in deze het Hof gevolgd. De taxateur heeft klagers niet belet zelfstandig een opdracht te geven tot een contra-expertise;
3. het contact tussen de taxateur en de makelaar heeft zich beperkt tot planningstechnische zaken en afstemming na afronding van de taxatie één en ander conform de opdracht van het Hof;
4. conform de opdracht van het Hof moest de taxateur de waarde van het object bepalen zowel met als zonder horecabestemming. Het stond de taxateur vrij een andere deskundige in te schakelen nu de taxateur over onvoldoende ervaring en kennis beschikte met betrekking tot horecataxaties;
5. de taxateur heeft steeds op professionele wijze richting klagers gereageerd.

De taxateur heeft ruime ervaring met het taxeren van landgoederen als het onderhavige object. Dergelijke objecten vallen onder de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Daar waar de taxateur geen ervaring had – horeca - heeft deze een deskundige ingeschakeld.

Nu partijen ervoor hebben gekozen dat de verkoop middels openbare inschrijving zal plaatsvinden, kan de gestelde schade zich niet voordoen. Op deze wijze zal immers de werkelijke waarde van het object in de markt worden gerealiseerd ongeacht eerdere taxaties en/of verkoopadviezen.

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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed 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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als mede-eigenaar van het object waar het rapport van de taxateur betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbenden.

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. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld; of hij 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 mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het tuchtcollege overweegt dat de gehanteerde uitgangspunten, gebruikte bronnen, overwegingen en aannames door de taxateur voldoende in het rapport zijn toegelicht. Het is het tuchtcollege niet gebleken dat de taxateur hierbij onzorgvuldig, niet transparant danwel niet onafhankelijk of objectief gehandeld heeft.

Het tuchtcollege is het met klagers eens dat de toelichting op de waarde en de gehanteerde referenties uitgebreider had gekund. Het tuchtcollege concludeert dat de taxateur weliswaar zorgvuldig is geweest maar transparanter had kunnen zijn. Een wat uitgebreidere toelichting op de getaxeerde waarde zou niet hebben misstaan tegen de achtergrond van de in het verleden voor het object betaalde (veel hogere) koopprijzen en de veel hogere WOZ-waarde. Hoewel het rapport nu in strikte zin aan de daaraan te stellen eisen voldoet en het tuchtcollege zeker voor mogelijk houdt dat het pand de afgelopen twintig jaar in waarde is gedaald tegen de grote stijgingen van vastgoed in het algemeen in, blijven de eigenaars nu toch min of meer zitten met de vraag, hoe dit verklaard kan worden. Dat een taxatierapport achteraf beter had gekund, betekent echter nog niet dat sprake is geweest van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid. Niet elke onvolkomenheid leidt tot de conclusie dat de reglementen geschonden zijn.

Het tuchtcollege kan de taxateur volgen in zijn verweer dat een contra-expertise als onderdeel van een taxatierapport in een situatie als de onderhavige ongebruikelijk is nu de taxateur optrad als onafhankelijk opdrachtnemer namens beide partijen. De taxateur heeft in deze het Hof gevolgd. De taxateur heeft klagers niet belet zelfstandig een opdracht te geven tot een contra-expertise. Het wel of niet afwijzen van de door klagers voorgestelde contra-expertise is niet aan de taxateur. Het was aan partijen om hiervoor een opdracht te verstrekken één en ander conform de instructies van het Hof. Het tuchtcollege komt aan een oordeel hierover dan ook niet toe.

Ook kan het tuchtcollege de taxateur volgen in zijn verweer dat het contact tussen de taxateur en de makelaar zich heeft beperkt tot planningstechnische zaken een en ander conform de richtlijnen van het Hof dat er sprake moest zijn van overleg. Uit de stukken danwel het gestelde ter zitting is niet gebleken dat de taxateur en de makelaar overleg hebben gehad over de waarde.

Nu de taxateur conform de opdracht van het Hof de waarde van het object moest bepalen zowel met als zonder horecabestemming stond het de taxateur vrij een deskundige hiervoor in te schakelen nu de taxateur over onvoldoende ervaring en kennis beschikte met betrekking tot horecataxaties. De instructies – uitgangspunten, opdrachtformulering – van het Hof waren helder en ook van toepassing op de opdracht van deze deskundige, i.. Partijen waren hiermee bekend.

Tenslotte wordt door het tuchtcollege overwogen dat de communicatie tijdens de uitvoering van de opdracht moeizaam is geweest. Voor zover de taxateur hierin defensief is geweest is dit naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt doordat de taxateur vanaf het begin betrokken werd in de strijd tussen partijen. Klagers hebben echter onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de taxateur hiervan een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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