

Dossiernummer: 25039

Datum: 3 september 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1,

en

A2,

vertegenwoordigd door B,

wonende te [plaats],

hierna te noemen klagers

tegen

C. 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 16 mei 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 11 juni 2025, met bijlagen;
- de reactie op het verweerschrift van 24 juni 2025;
- de reactie van de taxateur van 8 juli 2025, met bijlagen.

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:

- [B] namens klagers, vergezeld door [naam];
- 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 20 januari 2025 betreffende de woning aan het adres [adres] 43 te [plaats]. De taxatie is opgemaakt in het kader van een boedelscheiding. De klagers zijn als erfgenamen deelgenoten in de boedel waar de woning in valt.

Klagers waren het niet eens met de executeur testamentair, die de woning tegen de WOZ-waarde wilde verkopen aan haar dochter. Daarop heeft de taxateur de woning in opdracht van de executeur testamentair getaxeerd. Hierbij is de woning getaxeerd op € 520.000.

Klagers geven bij monde van hun vertegenwoordiger een uitgebreide toelichting op de gang van zaken met betrekking tot de voorgenomen verkoop aan de dochter van de executeur testamentair en de daarbij betrokken notaris. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de verkoop van de woning voor de getaxeerde waarde aan die dochter, ondanks bezwaren van klagers. Klagers willen dit bij de rechtbank aanvechten omdat de executeur testamentair hen – klagers – daardoor heeft benadeeld ten gunste van haar eigen dochter.

Klachtonderdeel 1:

De taxateur is onvoldoende bekend met de huizenmarkt in [plaats] en specifiek in de wijk waar het huis staat. Het riekt naar beïnvloeding omdat er ook een vestiging van het kantoor van de taxateur is in [plaats]. Klagers denken dat er sprake is van vriendjespolitiek.

Klachtonderdeel 2:

De taxateur heeft in het taxatierapport referentiehuizen genoemd die in minder gewilde wijken in [plaats] staan. Op basis daarvan is de – te lage – taxatiewaarde bepaald. De geautomatiseerde waardebeoordelingen via [systemen] zijn ook significant hoger dan de taxatiewaarde. Diverse andere makelaars geven aan dat de getaxeerde waarde veel te laag is en tussen de € 575.000 en € 625.000 zou moeten liggen. Hierbij is nog niet eens rekening gehouden met het huis op nummer 47 dat zeer recent is verkocht voor € 722.000 en aan de buitenzijde gelijk is aan de woning.

Klachtonderdeel 3:

Veel van de punten die in het bouwkundig rapport zijn genoemd, worden normaliter ook door een taxateur visueel beoordeeld en meegewogen in het taxatierapport. In dit geval is uit het rapport duidelijk op te maken dat er reeds afwaarderingen zijn toegepast op basis van de onderhoudsstaat. Het lijkt klagers dan ook onjuist om diezelfde punten nogmaals te verwerken via een aparte bouwkundige beoordeling, omdat daarmee mogelijk dubbel wordt gerekend hetgeen ten onrechte een negatief effect heeft op de uitkomst.

3. Het verweer

De taxateur heeft schriftelijk op de klacht gereageerd. Zij licht toe dat zij sinds 2005 in [plaats] woont, na daarvoor zo'n 15 jaar in [plaats] te hebben gewoond. De taxateur vraagt zich af waarom haar taxatierapport zonder haar toestemming met diverse partijen is gedeeld door de opdrachtgever, de executeur testamentair.

De taxateur heeft op maandag 20 januari 2025 de woning bezocht en zowel aan de binnen- als buitenzijde geïnspecteerd, in het bijzijn van de opdrachtgever en haar echtgenoot. De taxateur is benaderd door hun financieel adviseur, voor wie zij regelmatig taxaties uitvoert. Zij verklaart dat zij dit op onafhankelijke wijze heeft gedaan, zonder beïnvloeding of druk van anderen. Voorafgaand aan deze taxatieopdracht heeft zij nooit contact gehad met de opdrachtgever of haar echtgenoot, zij kende hen niet. Het verhaal van klagers is haar niet bekend. Dat heeft ook niets te maken met de inhoud van het taxatierapport. Ook gemachtigde van klagers heeft zij nooit gezien of gesproken.

De enige informatie die zij tijdens de taxatie op 20 januari 2025 heeft doorgerekregen, is dat de moeder van de opdrachtgever was overleden en dat de opdrachtgever als executeur en afwikkelingsbewindvoerder is benoemd en dat het de wens van de overledene was dat de dochter van de executeur het huis zou kunnen kopen voor de WOZ-waarde. Meer informatie heeft zij niet ontvangen. De taxateur heeft toen aangegeven dat zij taxeert tegen een marktwaarde die zij reëel vindt. De taxateur wil graag buiten de juridische strijd blijven die binnen de familie is ontstaan.

De door de taxateur gebruikte referenties liggen in de directe omgeving van het getaxeerde in een straal van ca. 4,7 t/m 11,8 km. Deze referentiewoningen zijn juist gebruikt omdat de zeer eenvoudige afwerking (vanaf bouwjaar 1992) ervan overeenkomt met de afwerking van de getaxeerde woning. De door klagers genoemde referenties zijn dan misschien wel aan de buitenzijde vergelijkbaar, maar van binnen totaal niet. De taxateur voegt de kenmerken van de huisnummers 7 en 47 bij. De taxateur merkt daarbij op dat de woning met huisnummer 47 twee maanden na de taxatie is verkocht, dus ten tijde van de taxatie was deze nog niet beschikbaar. De woning aan nummer 47 is voor een aanzienlijke hogere prijs dan de vraagprijs verkocht, maar de reden daarvan is niet bekend omdat er geen inzage is in het biedingsproces. De woning met huisnummer 7 is verkocht voor € 600.000 in oktober 2024. De taxateur wijst erop dat de inrichting van deze woning weliswaar gedateerd is, maar deze woning wel geheel gerenoveerd is en tevens is voorzien van een uitbouw ter plaatse, een overkapping en een uitgebouwde externe bergruimte. Het verbaast de taxateur dan ook dat een collega taxateur deze woning vergelijkbaar vindt.

Bij referenties vanuit [naam systemen] wordt geen rekening gehouden met de afwerking. Dat zijn immers geautomatiseerde systemen, waarin alleen kenmerken van het getaxeerde worden meegenomen en niet de afwerking. Deze uitkomsten geven een richting met bandbreedte waarbinnen de woningwaarde zou moeten liggen, geen individuele waardering.

De taxateur stelt dat zij binnen een straal van 20 km heeft getaxeed, waardoor zij de taxatie zonder bezwaar mocht uitvoeren, hoewel deze regel tegenwoordig niet meer van kracht is. Dat de taxateur officieel in [plaats] ingeschreven staat, betekent niet dat zij geen kennis heeft van de huizenmarkt in [plaats]. Zij verkoopt gemiddeld 60 huizen in bestaande bouw per jaar in deze regio, dus zij is heel goed op de hoogte van de markt in [plaats]. Zij wijst erop dat het een feit is dat een woning waar veel aan moet gebeuren, in de huidige markt minder interesse wekt en dat daardoor een lagere verkoopprijs wordt gerealiseerd, omdat er vaak nog veel in de woning geïnvesteerd moet worden.

Als er een bouwtechnisch rapport aanwezig is dat minder dan een jaar voor de taxatie is opgemaakt, dan dient de taxateur deze toe te voegen en diens bevindingen daarover te geven in het taxatierapport. Dat bouwtechnisch rapport was beschikbaar en is derhalve toegevoegd. De taxateur geeft aan dat zij zich kon vinden in de uitkomsten van het bouwtechnisch rapport.

Voorts wijst de taxateur erop dat de [naam systeem] uitdraai gemaakt is op 13 mei 2025, terwijl haar taxatierapport is opgemaakt op 20 januari 2025. Ook geeft zij aan dat [naam systeem] gemanipuleerd kan worden doordat de gebruiker zelf referenties kan kiezen, dus als iemand een hoge waarde als uitkomst wil, dan kan gekozen worden voor alleen transacties met een hoge verkoopprijs.

Ten slotte merkt de taxateur op dat zij voor 100% achter de door haar uitgevoerde taxatie staat. Voor haar gevoel is deze klacht de laatste mogelijkheid voor klagers om nog financieel gewin te kunnen bewerkstelligen. De woning is inmiddels sinds 2 mei 2025 eigendom van de dochter van de executeur testamentair.

De taxateur wijst er nog op dat de huidige markt aan het veranderen is, de vraag neemt af. Er zijn minder bezichtigingen en woningen waar veel aan moet gebeuren staan nu langer te koop of worden zelfs onderboden.

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.

Klagers zijn als erfgenamen van de boedel waarvan de getaxeerde woning deel uitmaakt, aan te merken als belanghebbenden.

De klacht valt – voor zover deze betrekking heeft op gedragingen van de taxateur bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed – binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd kennis te nemen van dat deel van de klacht.

De klacht bevat eveneens bezwaren over de opstelling en de handelwijze van de executeur en de notaris. Deze bezwaren vallen buiten de bevoegdheid van het Tuchtcollege NRVT en worden dus buiten beschouwing gelaten in deze procedure.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt voorop dat de door de taxateur aan het getaxeerde object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst in deze procedure. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld is over de getaxeerde waarde is denkbaar, maar de taxateur kan en mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Het enkele feit dat de door de taxateur geschatte marktwaarde lager is dan de waarde die andere taxateurs (mogelijk) aan de woning zouden toekennen, maakt nog niet dat de door de taxateur getaxeerde waarde onjuist zou zijn of op onjuiste wijze tot stand zou zijn gekomen. Het tuchtcollege dient te 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 daarbij geen evident onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd.

Met betrekking tot klachtonderdeel 1 volgt het tuchtcollege het verweer van de taxateur. In het taxatierapport is aangegeven dat de afstand tussen de vestigingsplaats en de getaxeerde woning minder dan 12 kilometer bedraagt. Daarnaast heeft de taxateur aangevoerd dat zij jarenlang in [plaats] heeft gewoond. Dat getwijfeld dient te worden aan de deskundigheid van de taxateur ten aanzien van de plaatselijke bekendheid, is daarmee onvoldoende onderbouwd.

Dat er ook een vestiging van het kantoor van de taxateur dichterbij is, is volstrekt onvoldoende om te kunnen concluderen dat sprake is geweest van vriendjespolitiek. De taxateur heeft verklaard dat zij de opdrachtgever en haar echtgenoot en de klagers en hun gemachtigde niet kent. Klagers hebben dit niet weersproken. Ook heeft zij verklaard dat zij de taxatie op onafhankelijke wijze heeft uitgevoerd, zonder beïnvloeding of druk van anderen. Hiertegen hebben klagers niets ingebracht om tot een andere conclusie te komen.

Klachtonderdeel 1 is naar het oordeel van het tuchtcollege dan ook ongegrond.

De taxateur heeft de woning opgenomen en heeft haar bevindingen verwerkt in een taxatierapport dat door het NWWI is gevalideerd. Hierin is 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 behoren tot het wezen van de taxatie, waarvoor geldt dat de taxateur daarbij een behoorlijke mate van vrijheid heeft. De NRVT-regels schrijven niet voor dat de taxateur moet onderbouwen welke referentiepanden hij/zij niet geschikt acht of niet gekozen heeft.

De taxateur heeft in het verweerschrift en tijdens de hoorzitting toegelicht dat zij vanwege het afwerkingsniveau van de woning, die fors afweek van de woningen in de directe omgeving, de referentiepanden geselecteerd heeft op dit aspect.

Ook heeft de taxateur in het verweerschrift en ter zitting voldoende toegelicht waarom zij de woning op huisnummer 47 niet kon gebruiken (namelijk omdat de verkoop pas na de taxatie bekend is geworden). Ook heeft zij voldoende toegelicht waarom de woning op nummer 7 minder vergelijkbaar is met de getaxeerde woning (omdat deze, anders dan de getaxeerde woning, geheel gerenoveerd is).

Het tuchtcollege kan deze uitleg volgen. Dat de taxateur onjuiste referenties heeft gebruikt, is niet gebleken.

De - indicatieve - waarderingen op basis van algemene kenmerken die diverse softwareprogramma's kunnen geven, houden – zoals de taxateur terecht stelt – geen rekening met de individuele kenmerken van het getaxeerde object. Daarbij vindt geen inpanidige inspectie van het getaxeerde plaats en wordt geen rekening gehouden met de afwerking. Deze waarderingen zijn dan ook onvoldoende onderbouwing voor de stelling dat de door de taxateur gestelde marktwaarde niet juist zou zijn.

Ook klachtonderdeel 2 is daarmee ongegrond.

Het tuchtcollege kan de taxateur volgen in haar reactie ten aanzien van het bouwkundig rapport. Indien voorhanden zal de taxateur daarmee rekening moeten houden en dit bij het taxatierapport moeten voegen. In het taxatierapport heeft de taxateur aangegeven dat zij geen wijzigingen heeft geconstateerd ten opzichte van het bouwkundig rapport. Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur voldoende heeft toegelicht waarom zij geen aanleiding zag om het bouwkundig rapport buiten beschouwing te laten.

Van een dubbeltelling in het taxatierapport is geen sprake. De taxateur heeft de marktwaarde bepaald waarbij rekening gehouden is met de in het bouwkundig rapport geadviseerde werkzaamheden.

Daarmee is ook klachtonderdeel 3 ongegrond.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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