

Dossiernummer: 25044

Datum: 21 oktober 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B. RT,

Register-Taxateur te [plaats],

bijgestaan door mr. W.D. ter Weele van De Vereende

Verweerder (hierna: de taxateur).

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 22 mei 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 23 juli 2025, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 19 september 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager (digitaal);
- de taxateur en gemachtigde in persoon.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. De klacht

De klacht ziet op het door de taxateur opgestelde taxatierapport met betrekking tot [adres] 34 [plaats] van 10 september 2024. In het kader van de erfverdeling na het overlijden van de moeder van klager is het huis getaxeerd in opdracht van de executeur testamentair, tevens zus van klager.

Klager is het niet eens met de taxatie en voert hiertegen het volgende aan.

Klachtonderdeel 1: het taxatierapport voldoet niet aan de wettelijke eisen, waarin wordt gesteld dat een plausibiliteitsverklaring bij het taxatierapport moet zitten en drie referenties van soortgelijke panden. Deze ontbreken in het taxatierapport.

Klachtonderdeel 2: de taxatie van het huis is onbegrijpelijk laag, gezien de woonoppervlakte en de grootte van de kavel (7270 m²). De volgende taxatie van vier maanden later was bijna € 400.000 hoger.

Klachtonderdeel 3 : Klager heeft twijfels over de onafhankelijkheid en integriteit van de taxateur waarmee deze taxatie is uitgevoerd. Hij kan het niet hardmaken, maar vermoedt dat een onderhandse deal is gesloten tussen de opdrachtgever en de taxateur.

3. Het verweer

De taxateur stelt dat klager niet-ontvankelijk moet worden verklaard, omdat hij niet kan worden aangemerkt als belanghebbende. Klager is als één van de erfgenamen volgens de taxateur geen belanghebbende als bedoeld in het Reglement Tuchtrechtspraak.

De taxateur heeft het taxatierapport uitgebracht na inspectie van de woning. De taxateur heeft de waarde in het economisch verkeer per waardepeildatum 3 juli 2024 vastgesteld op € 750.000. Als doel is opgenomen het verkrijgen van inzicht in de waarde van het onroerend goed voor de aangifte erfbelasting en successie c.q. aankoop door een van de erfgenamen. Bij de waarde is rekening gehouden met een kostenpost voor het achterstallig onderhoud en aanpassing aan de hedendaagse eisen. Hij heeft bij deze waardebepaling rekening gehouden met vergelijkbare woningen in de omgeving, marktontwikkelingen en transacties. De taxateur heeft tevens vermeld dat hij gebruik heeft gemaakt van informatie van kadaster, gemeente, ruimtelijke plannen, bodemloket en [organisatie]databank.

Naar aanleiding van klachtonderdeel 1 stelt de taxateur dat een plausibiliteitsverklaring niet is vereist op grond van wetgeving of op basis van zelfregulering. Deze is niet voorgeschreven bij het bepalen van de Waarde in het Economisch Verkeer, zoals hier aan de orde. Het taxatierapport is niet bedoeld voor financieringsdoeleinden.

In de meest recente versie van de Praktijkhandreiking Wonen (van toepassing vanaf 1 januari 2025) is artikel 10 Onderbouwing toegevoegd. Daarin is opgenomen als nieuwe bepaling dat in het taxatierapport zo mogelijk minimaal drie referentietransacties worden vermeld. Dat stond niet in de eerdere Praktijkhandreiking Wonen. In het onderhavige taxatierapport uit 2024 behoeften dan ook geen drie referentietransacties opgenomen te worden.

In reactie op klachtonderdeel 2 stelt de taxateur dat hij zorgvuldig en op juiste gronden tot een getaxeerde waarde in het economisch verkeer is gekomen van € 750.000. Hij heeft hierbij rekening gehouden met een kostenpost voor het achterstallig onderhoud en herstel en aanpassing aan hedendaagse eisen van minimaal € 200.000. Ook zijn de bouwtekening, de kadastrale informatie en het bestemmingsplan bestudeerd. Daarnaast heeft hij rekening gehouden met de matige bouwkundige staat en de gedateerde afwerking en inrichting.

De taxateur heeft voor het uitwerken van het taxatierapport een aankooprapport opgevraagd bij [naam systeem]. Ook heeft hij rekening gehouden met een – mondelinge - opgave van de architect, die een indicatie heeft gegeven van de herstelkosten. De taxateur heeft dat gestaafd met het standaardwerk, de Vastgoed Taxatiewijzer Bouwgebreken van Koëter Vastgoed Adviseurs.

De taxateur heeft de woning vergeleken met een drietal referentieobjecten in de omgeving. Deze referenties zijn goed vergelijkbaar, maar in een aanmerkelijk betere staat van onderhoud. Op grond van de marktanalyse van [naam systeem] en de kosten van het achterstallig onderhoud en herstel , kwam beklagde ook tot een getaxeerde waarde van afgerond € 750.000.

Op de stelling dat in een taxatierapport de waarde bijna € 400.000 hoger zou zijn vastgesteld, kan klager niet reageren omdat klager dit rapport niet bij zijn klacht heeft gevoegd.

Met betrekking tot klachtonderdeel 3 stelt de taxateur dat hij het taxatierapport onafhankelijk en integer heeft opgesteld. Er is geen sprake geweest van beïnvloeding. Hij heeft op professionele wijze, vakbekwaam en volstrekt objectief, onafhankelijk en integer gehandeld.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege primair de klacht klager niet-ontvankelijk te verklaren en subsidiair verzoekt de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 juli 2021;
- 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 Kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ van het door NRVT gehouden register.

Klager is als erfgenaam rechthebbende op de woning die de taxateur heeft getaxeed. Klager heeft in die hoedanigheid belang bij het uitgebrachte taxatierapport. Volgens vaste jurisprudentie van het Tuchtcollege NRVT is klager dan ook aan te merken als belanghebbende.

De stelling van de taxateur dat klager weliswaar erfgenaam is maar niet zijn opdrachtgever, maakt niet dat klager geen belanghebbende is. 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 vast dat de taxateur een taxatierapport heeft opgesteld waarin essentiële informatie ontbreekt. Het betreft een zogenoemd verkort rapport. Het tuchtcollege overweegt dat inmiddels geruime tijd van een taxateur mag worden verwacht dat deze bekend is met de eisen waaraan een rapport moet voldoen en dat verkorte rapporten niet zijn toegestaan. De uitspraak van het tuchtcollege op 18 juli 2019 (20190329) - en vele uitspraken daarna - zijn in deze helder en verwijzen naar voorafgaande uitspraken, publicaties en regelgeving.

Tevens ontbreekt een plausibiliteitsverklaring. Deze verklaring is sinds 2020 verplicht voor alle taxaties die niet worden gevalideerd. Ook dat is vaste jurisprudentie van het Tuchtcollege NRVT, vastgelegd in artikel 13 van de Praktijkhandreiking Wonen zoals deze gold in 2024.

In het onderhavige taxatierapport ontbreekt de uitwerking van de gehanteerde comparatieve methode en zijn geen referentieobjecten opgenomen, laat staan dat de verschillen tussen de referentieobjecten en het te taxeren pand door de taxateur zijn uitgewerkt en geanalyseerd.

In zijn verweer heeft de taxateur aangevoerd dat hij een uitdraai van [naam systeem] heeft opgevraagd en deze heeft gebruikt om tot zijn waardering te komen. Hiervan wordt in het taxatierapport geen melding gemaakt en deze uitdraai is ook niet als bijlage bij het taxatierapport gevoegd.

De stelling van de taxateur dat pas sinds een recente wijziging in de reglementen is vastgelegd dat referentieobjecten dienen te worden opgenomen in het taxatierapport, verwerpt het tuchtcollege. Volgens vaste jurisprudentie alsmede het taxatierapport woonruimte 2024, onder M, dient de taxateur bij gebruik van de comparatieve methode minimaal drie referentiepanelen uit te werken ter onderbouwing van de waarde. Dat de taxateur in dit geval de waarde in het economisch verkeer heeft vastgesteld in plaats van de marktwaarde, maakt daarvoor geen verschil. Ook dit standpunt vindt geen steun in de Reglementen van NRVT.

Het tuchtcollege is van oordeel dat het taxatierapport onvoldoende zorgvuldig en transparant is opgemaakt. Door het rapport op te stellen op de wijze zoals de taxateur heeft gedaan, heeft hij de regelgeving van NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking alsmede de

fundamentele beginselen niet in acht genomen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie, zoals vastgelegd in artikel 8 en 12 RGB.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Het rapport van de taxateur voldoet daar geenszins aan.

Dit klemt te meer nu uit de klacht en het verhandelde ter zitting is gebleken dat twee andere taxaties zijn uitgevoerd, waarbij de waardering van de woning uitzonderlijk veel hoger is uitgevallen. Nu de onderbouwing van de waardering in het onderhavige taxatierapport grotendeels ontbreekt heeft bij klager het vermoeden kunnen rijzen dat sprake is van financiële benadeling van de overige twee erfgenamen onder wie klager.

In dit specifieke geval is sprake van een boedelverdeling in het kader van de afwikkeling van een nalatenschap. In een dergelijk geval wordt van een taxateur verwacht dat hij zich hiervan rekenschap geeft en een hoge mate van zorgvuldigheid nastreeft. Als het rapport fouten of slordigheden bevat, of onnavolgbaar is, geldt immers meer nog dan in andere gevallen, dat juist het rapport (mede) oorzaak kan zijn van een (nieuw) conflict of verscherping van een bestaand conflict tussen de erfgenamen. Nu de taxateur heeft erkend dat hij wist van de lopende boedelscheiding en van de intentie dat één van de erfgenamen de woning wilde overnemen, had hij zich in het bij onderbewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan een dergelijk rapport zou worden ontleend en de risico's van opstellen van een dergelijk verkort rapport, moeten onderkennen.

Het taxatierapport in de vorm zoals de taxateur dit heeft uitgebracht, heeft daarmee bijgedragen aan de verdere disharmonie binnen de familie en kan mogelijk leiden tot financiële benadeling van een van partijen. Dat had de taxateur moeten en kunnen voorkomen door een volledig taxatierapport uit te brengen conform de daaraan gestelde eisen.

Het tuchtcollege overweegt voorts dat de taxateur ter zitting er geen blijk van heeft gegeven de ernst van deze kwestie in te zien. Hij heeft herhaald dat hij niets heeft te maken met klager omdat deze niet zijn opdrachtgever is geweest. Met deze opvatting miskent de taxateur de waarde van het taxatierapport in het maatschappelijk verkeer en de noodzaak dat een waardering navolgbaar dient te worden onderbouwd zodat degene die daarvan kennisneemt zich een gefundeerd oordeel kan vormen en weloverwogen beslissingen kan nemen.

De klacht is, gezien het voorgaande, gegrond.

Gelet op de invloed die het taxatierapport heeft op de belanghebbenden – zowel op het persoonlijke als het financiële vlak – alsmede het gebrek aan inzicht van de taxateur in het eigen handelen, leidt dit ertoe dat het Tuchtcollege NRVT aanleiding ziet voor een zwaardere maatregel dan in de regel wordt opgelegd bij het opstellen van verkorte rapporten.

Het tuchtcollege oordeelt dat de taxateur in zodanig ernstige mate is tekortgeschoten dat een voorwaardelijke schorsing dient te worden opgelegd. Met een berisping kan in deze zaak bepaald niet worden volstaan. Voor een onvoorwaardelijke schorsing is nu geen reden, omdat dit de eerste maal is dat aan de taxateur een dergelijke maatregel wordt opgelegd. Naast de voorwaardelijke schorsing vindt het tuchtcollege in de ernst van de zaak reden om een geldboete op te leggen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van VOORWAARDELIJKE SCHORSING voor de duur van drie maanden met een proeftijd van twee jaar, waarbij de schorsing onvoorwaardelijk wordt indien binnen de proeftijd een klacht wordt ingediend die ziet op een handelen of nalaten van na de datum van deze uitspraak, waarbij het tuchtcollege opnieuw tot gegrondverklaring komt.

VEROORDEELT de taxateur tot betaling van een boete van € 2.000 (zegge tweeduizend euro) welke opeisbaar is op het moment dat deze uitspraak onherroepelijk is geworden

Deze uitspraak is gedaan op 21 oktober 2025 door het Tuchtcollege NRVT.