

Dossiernummer: 25045

Datum: 1 september 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 en A2

wonende te [plaats],

hierna te noemen klagers

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 16 juni 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 juli 2025, met bijlagen.
- De voorzitter heeft geoordeeld dat de klacht zich leent voor schriftelijke afhandeling.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateur in opdracht van klagers opgestelde taxatierapport van 26 november 2024 met betrekking tot de woning gelegen aan de [adres]. Klagers zijn eigenaars van de woning. Het rapport is opgesteld met als doel het verkrijgen van (hypothecaire) financiering.

Klagers stellen dat zij genoodzaakt waren om de woning op afstand te kopen omdat zij in het buitenland woonachtig waren. De taxatie was voor hen doorslaggevend. Volgens klagers is in het taxatierapport onjuiste informatie verstrekt, waardoor zij voor hoge onvoorziene uitgaven kwamen te staan. Deze feiten hadden met het blote oog geconstateerd kunnen worden. Geen van de punten is in het taxatierapport terug te vinden, ze worden als "goed" benoemd met zowel op korte als op lange termijn geen uitgaven noodzakelijk. Ondertussen zijn klagers echter al duizenden euro's kwijt.

Klagers trekken de deskundigheid van de taxateur in twijfel en verlangen in ieder geval teruggave van de factuur van de taxatie.

Villa Binnenzijde:

1. Onjuiste info cv-ketel, NIET van 2020, maar van 2015 en defect;
2. Thermostaat defect;
3. Pomp vloerverwarming defect;
4. Thermostaatknop slaapkamer defect;
5. Op wasruimte en keuken na, geen geaarde stopcontacten;
6. Vriezer defect en overige apparatuur 30 jaar oud en slecht werkend;
7. Ondeugdelijke en niet werkende aansluiting gaskachel in schouw;
8. water in kruipruimte;
9. Doorgang huiskamer naar serre, de schuifpui, bestaat uit slecht geïsoleerde doorgang met enkel glas;
10. Nagenoeg geen enkele deur in de woning sluit correct;
11. Muizen op de 1ste woonlaag;
12. Meerdere marmeren tegels zijn gebarsten, eveneens achterstallig onderhoud;
13. geen rookmelders (verplicht) en koolmonoxidemelders aanwezig.

Villa buitenkant:

1. Rolluik slaapkamer defect;
2. Bij reparatie rolluik kwam aan het licht dat de dakconstructie (boeidelen) verrot was;
3. Carport diverse lekkages, verrot en verzakt, staat op instorten en kan niet gebruikt worden;
4. Serre is op meerdere plekken verrot, verdoezeld met houtvuller en verf;
5. Serre niet/slecht geïsoleerd, bakstenen scheuren in dak van serre;
6. Dakgoot op 12 plekken lekkage;
7. Verrot deurkozijn doorgang carport – achtertuin;
8. Achterstallig Onderhoud dak, bedekt met veel mos;
9. Achtertuin was een verzameling van rotzooi;
10. Schoorsteen achterstallig onderhoud, in jaren niet geveegd.

3. Het verweer

De taxateur heeft schriftelijk op de klacht gereageerd. Zij geeft allereerst aan dat zij het erg spijtig vindt voor klagers dat ze direct kosten hadden aan hun nieuwe woning.

Het doel van de taxatie was het verkrijgen van een financiering en geen bouwkundig onderzoek. De taxateur benadrukt overigens dat het dan niet anders zou zijn geweest, maar de taxateur was er niet van op de hoogte dat de kopers de woning zonder bezichtiging (al) hadden gekocht. Hadden zij de woning wel vooraf bezichtigd, dan hadden ze waarschijnlijk de scheuren in de plavuizen gezien en de rommel in de achtertuin. De taxateur merkt op dat klagers er beter aan hadden gedaan om een aankoopmakelaar in te schakelen of een bouwkundige keuring te laten verrichten om de woning te laten checken.

De taxateur gaat niet op elk afzonderlijk punt in, maar wijst erop dat de klachten veelal bouwkundig van aard zijn. Als voorbeeld noemt zij het lekken van de dakgoot. Het is maar de vraag of zij dat tijdens de inspectie had kunnen zien. Zou dat het geval zijn geweest, dan had zij dat vermeld, maar dat hoort niet bij het onderzoek voor de taxatie. Dit zijn punten in de bouwkundige opnamestaat van de taxatie, maar dan moet het wel direct zichtbaar zijn. Een taxatierapport is geen bouwkundig onderzoek.

Het is niet aan de taxateur om te checken of alles werkt (zoals vloerverwarming, keukenapparatuur). De taxateur weet niet hoe het komt dat in het rapport bij de cv-ketel bouwjaar 2020 staat terwijl dat 2015 had moeten zijn. Nu was de koop al gesloten voor de taxatie. En in de beschrijving van de verkoopmakelaar staat 2015. Dus klagers waren dus al wel uitgegaan van een cv-ketel uit 2015 tijdens de koop.

De taxateur heeft begrepen dat tijdens de eindinspectie duidelijk was dat de pomp van de vloerverwarming kapot was en dat de verkoper heeft aangegeven dat dit op zijn kosten gemaakt kon worden. De taxateur weet niet of dat uiteindelijk ook gebeurd is.

De taxateur merkt tot slot op dat het haar verwonderd heeft dat klagers direct een klacht bij het tuchtcollege hebben ingediend. Er is niet rechtstreeks contact met de taxateur gezocht, terwijl dat prima had gekund. Zij was dan graag een keer langs gekomen om een en ander toe te lichten.

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 Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klagers zijn als eigenaars en opdrachtgevers van de woning 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

Klagers kunnen zich niet vinden in het door de taxateur uitgebrachte taxatierapport. Zij stellen kort gezegd dat de taxateur hen had moeten wijzen op zaken die in de woning niet in orde waren, waardoor zij onverwacht hoge kosten hebben moeten maken.

De klachtonderdelen hebben alle betrekking op bouwkundige en 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 cv-ketel heeft de taxateur erkend dat in het rapport ten onrechte is vermeld dat deze dateert uit 2015, terwijl dat 2020 had moeten zijn. Zij heeft zich hierbij gebaseerd op informatie van de verkoopmakelaar. Deze vermelding in het rapport is onjuist. Dit had de taxateur moeten voorkomen, maar deze slordigheid is niet zo zwaarwegend dat haar daarvan in tuchtrechtelijk opzicht een verwijt wordt gemaakt.

Wat betreft de opmerkingen van klager met betrekking tot de overige bouwkundige en technische zaken wijst het tuchtcollege erop dat een taxatierapport geen bouwkundige keuring is.

Klagers hebben aangevoerd dat zij de woning niet konden bezichtigen wegens verblijf in het buitenland. Juist in die situatie had een aankoopmakelaar klagers kunnen bijstaan en deze taak van hen kunnen overnemen. Daarnaast hadden klagers een bouwkundige keuring kunnen laten verrichten om de technische staat van de woning te laten vaststellen en een inschatting te krijgen van mogelijke op handen zijnde kosten. Dit is echter niet het doel van een taxatierapport.

De taxateur was er niet van op de hoogte dat klagers de woning niet zelf bezichtigd hadden. Daarnaast is het doel van de taxatie geweest het waarden van de woning ter verkrijging van een hypothecaire lening. Voor dat doel is de taxatie dan ook gebruikt en ook geschikt gebleken.

Dat klagers mogelijk andere verwachtingen hadden van de taxatie – die niet kenbaar gemaakt zijn aan de taxateur – moet voor hun rekening blijven.

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 1 september 2025 door het Tuchtcollege NRVT.