

Dossiernummer: 25046

Datum: 8 oktober 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

klaagster,

tegen:

B.RT,

register taxateur,

gevestigd te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het klachtformulier van 16 juni 2025, met bijlagen;
- Het verweerschrift van 28 juni 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 de heer [naam], gemachtigde van klaagster, en verweerder aanwezig, vergezeld door zijn echtgenote.

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 een door verweerder opgesteld concept taxatierapport met betrekking tot de woning van klaagster.

Klaagster stelt dat verweerder in strijd met de gemaakte afspraken telefonisch en via de mail contact heeft gehad met de zuster van haar ex-partner en dat verweerder zich daardoor bij het vaststellen van de waarde van de woning heeft laten beïnvloeden.

De door verweerder vastgestelde waarde en de waarde zoals ingeschat door een taxateur die klaagster eerder had ingeschakeld ([naam] van [bedrijf]) liggen ver uiteen.

Inmiddels heeft klagster ook een makelaar uit [plaats] de woning laten bekijken en deze heeft bevestigd dat de taxatie van [naam] juist is. Eerder, in september 2024, heeft klagster ook al eens aan een andere makelaar ([bedrijf]) gevraagd om de waarde van de woning te schatten en die kwam uit op een waarde die vergelijkbaar is met de taxatie van de [naam] en de als laatste ingeschakelde makelaar.

De door verweerder vastgestelde waarde is volgens klagster bij lange niet reëel voor het pand en de staat waarin het zich bevindt. De referentieobjecten die verweerder in zijn rapport heeft opgenomen, staan in een vele duurdere wijk en hebben een geheel ander woonoppervlak. Deze zijn volgens klagster dan ook niet vergelijkbaar met haar woning.

Voor klagster is het duidelijk dat verweerder geen onafhankelijke taxateur is en zich heeft laten beïnvloeden door klagsters ex-schoonfamilie.

3. Het verweer

Verweerder betwist dat hij bij het opstellen van het taxatierapport is beïnvloed door contacten met de wederpartij van klagster (haar ex-partner en diens familie).

Hij voert daartoe aan dat de mail van de zuster van de ex-partner van klagster dateert van 20 mei 2025 en toen had verweerder zijn rapport al afgerond en aan het NWWI voor validatie aangeboden. Dit blijkt uit het feit dat het NWWI al op 15 mei 2025 had laten weten niet tot validatie van het rapport over te kunnen gaan omdat het een tweede rapport betrof van hetzelfde object en met dezelfde opdrachtgever. De e-mail van de zuster van klagsters ex-partner kan dus nooit een rol hebben gespeeld bij het opstellen van het rapport.

Ook anderszins is verweerder niet beïnvloed, zo stelt hij.

Het telefonisch onderhoud waaraan de zuster van de ex-partner van klagster in haar e-mail van 20 mei 2025 refereerde, was, zo is verweerder later gebleken, een telefoongesprek van die zuster met de receptioniste/secretaresse van het kantoor van verweerder. Omdat verweerder en zijn collega op dat moment niet op kantoor waren, heeft de receptioniste/secretaresse, die inhoudelijk niet van het dossier op de hoogte was, meegedeeld dat vragen en/of opmerkingen gemaïld konden worden.

Het enige contact dat heeft plaatsgevonden, is het telefonische contact tussen de receptioniste/secretaresse en de zuster van klagster ex-partner. Verweerder zelf noch zijn collega-taxateur die het rapport mede heeft ondertekend, hebben contact gehad met de zuster van klagsters ex-partner.

Op 20 mei 2025 heeft het NWWI verweerder verzocht om met [naam] van [bedrijf] contact op te nemen in verband met het aanzienlijke verschil tussen de door de [bedrijf] en de door verweerder vastgestelde waarde. Naar aanleiding van dit verzoek heeft verweerder zijn concept taxatierapport samen met de twee ongevraagde verkoopadviezen ter beschikking gesteld aan de [bedrijf]. Helaas was dit voor [naam] geen aanleiding om de marktwaarde te herzien, aldus verweerder. Het NWWI heeft vervolgens besloten om niet tot validatie van het taxatierapport van verweerder over te gaan en het taxatierapport van de [bedrijf] te ontkoppelen.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 10 oktober 2019;
- Het Reglement Definities van 17 juni 2021;
- De Praktijkhandreiking Wonen geldend in mei 2025;
- Het Reglementen Kamers NRVT 9 december 2021;
- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 september 2022.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van de gedragingen als register taxateur in de Kamer Wonen stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als eigenaar van het getaxeerde als belanghebbende aan te merken. Zij is dan ook in dat opzicht ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Aangezien de klacht betrekking heeft op een concept-rapport dat nog niet in het economisch verkeer terecht is gekomen en het tuchtcollege geen beschikking heeft gekregen over het rapport, kan door het tuchtcollege niet beoordeeld worden of verweerder in redelijkheid tot de door hem vastgestelde waarde heeft kunnen komen, of hij daarbij de juiste referentieobjecten heeft gekozen en of hij deze referentieobjecten op juiste wijze met de woning van klagster heeft vergeleken. Voor zover de klacht is gericht tegen de inhoud van het concept-rapport, moet klagster dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard in de klacht.

Ten aanzien van de gestelde beïnvloeding overweegt het tuchtcollege als volgt.

Vast staat dat het rapport van verweerder al vóór 15 mei 2025 naar het NWWI was verzonden, omdat het NWWI op 15 mei aan verweerder heeft meegedeeld het rapport niet te kunnen valideren.

De daarna door de zuster van klagsters ex-partner verzonden e-mail van 20 mei 2025 met de bijgevoegde verkoopadviezen kan verweerder dan ook niet beïnvloed hebben bij het opstellen van zijn rapport. Dat de e-mail van 20 mei 2025 en de daarbij gevoegde verkoopadviezen na het opstellen van het concept-rapport door het kantoor van verweerder alsnog aan dossier zijn toegevoegd en dat dat dossier vervolgens met de [bedrijf] is gedeeld, maakt dat niet anders.

Mede gelet op de onderbouwde ontkenning door verweerder in zijn e-mail van 28 mei 2025 dat hij op enige wijze telefonisch of schriftelijk (al dan niet op joviale manier) contact heeft gehad met (iemand aan de zijde van) de wederpartij van klagster, is er voor het tuchtcollege onvoldoende reden om te (kunnen) concluderen dat verweerder zich – direct of indirect – door de ex-partner van klagster heeft laten beïnvloeden. Klager heeft daartoe onvoldoende feiten aangedragen. Het tuchtcollege is van oordeel dat uit hetgeen door c.q. namens klager in haar klagschrift en ter zitting is gesteld, niet valt af te leiden dat verweerder zich in tuchtrechtelijk opzicht laakbaar zou hebben gedragen.

De klacht wordt dan ook ongegrond verklaard op dit punt.

6. De beslissing

Het tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klager NIET-ONTVANKELIJK in de klacht voor zover deze is gericht tegen de inhoud van het concept taxatierapport;

VERKLAART de klacht voor het overige ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 8 oktober 2025 door het tuchtcollege NRVT.