

Dossiernummer: 25047

Datum: 21 oktober 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te ,

hierna te noemen klager

tegen

B. 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 3 juli 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 31 juli 2025, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 3 oktober 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager;
- 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 in opdracht van klager en zijn ex-partner opgestelde taxatierapport van het object aan de [adres]. Het rapport is opgesteld met als doel de waarde vast te stellen in het kader van scheiding / deling.

Klager is het niet eens met de door de taxateur vastgestelde waarde van € 630.000. De klacht bestaat uit een drietal onderdelen:

1. er is volgens klager gerekend met vergelijkbare woningen uit 2022. Inmiddels is de markt veranderd en ziet klager geen wijzigingen t.o.v. de huidige markt / m² 2025. De taxatie van 630.000 is in de visie van klager te laag;
2. de woning aan de [adres 2] is te koop gezet voor € 779.000 en verkocht voor € 749.000 in mei. Volgens klager heeft de woning een uitbouw en een nieuwe keuken maar geen twee badkamers. Het verschil van 120.000 vindt klager wel erg groot;
3. volgens klager is de woning precies getaxeerd gelijk aan de hoogte van de huidige hypotheek; klager vindt dit vreemd en trekt de integriteit van de taxateur op dit punt in twijfel.

Klager verzoekt het tuchtcollege een uitspraak te doen of het rapport aan alle NRVT vereisten heeft voldaan.

3. Het verweer

De taxatie is opgesteld conform de richtlijnen van NRVT en gevalideerd via het NWWI. De taxateur heeft een telefonisch verzoek van de ex-partner van klager gekregen om een taxatierapport op te stellen. Bij de offerte heeft de taxateur ter informatie een [organisatie]-modelwaarde meegestuurd ter indicatie van de waarde; dit om mogelijk toekomstige discussies te voorkomen. Expliciet is hierbij aangegeven dat het een computer gegenereerde waarde betrof en dat de taxatiewaarde na de inspectie hoger of lager zou kunnen uitkomen. De opdracht is daarna definitief gemaakt, waarbij beide partners opdrachtgever waren. Beide partners waren ook aanwezig bij de inspectie. Toen achteraf bleek dat de modelwaarde niet was gecommuniceerd tussen de partners heeft de taxateur deze alsnog toegestuurd aan de andere partner, in casu klager.

Na ontvangst van de opdracht heeft de taxateur het pand fysiek geïnspecteerd en een taxatierapport opgesteld. De verschillen tussen het getaxeerde object en de referentiepanden zijn expliciet beoordeeld en gekwantificeerd waar nodig om zo tot een evenwichtige marktwaarde te komen. De waarde van € 630.000 is het resultaat van deze vergelijking en vormt een realistische afspiegeling van hetgeen op de vrije markt onder normale omstandigheden mag worden verwacht voor dit type woningen op deze locatie op het moment van taxeren. De kerntaken rechercheren, analyseren en waarderen zijn hierbij nauwgezet gevolgd.

[adres 2] is niet meegenomen als referentie-object omdat op het moment van taxatie nog geen openbare en verifieerbare informatie bekend was over de verkoop van dit pand.

Voor wat betreft de prijsindexatie voert de taxateur aan dat bij de waardebepaling de verkoopprijzen van de referentieobjecten zijn aangepast aan het prijsniveau van de huidige markt middels de [organisatie]-prijsindex. De taxateur heeft klager hierover zowel schriftelijk als mondeling toelichting gegeven en hem ook nog uitgenodigd op haar kantoor voor een nadere toelichting.

Het verwijt dat de taxateur zich niet onafhankelijk zou hebben opgesteld wordt van de hand gewezen. De taxateur is op geen enkel moment bekend geweest met de hoogte van de hypotheeksom. Elke schijn van belangenverstrengeling wordt door de taxateur te allen tijde nadrukkelijk vermeden.

De taxateur concludeert dat het rapport met de vereiste zorgvuldigheid en transparantie is opgesteld.

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 geldend 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.

Klager is als mede-eigenaar van het object waar het rapport van de taxateur betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

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 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 haar mochten worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

In dit geval heeft de taxateur de woning opgenomen, haar bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanelen, 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, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. In de Praktijkhandreiking Wonen is bepaald dat de Register-Taxateur in het taxatierapport een analyse moet maken van de gebruikte referentietransacties en vanuit deze analyse een relatie moet leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de Register-Taxateur in haar taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie zij daarbij heeft gebruikt.

Het tuchtcollege overweegt dat de gehanteerde uitgangspunten, de gebruikte bronnen, de overwegingen en de aannames door de taxateur voldoende in het rapport zijn toegelicht. Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur hierbij niet onzorgvuldig te werk is gegaan. De taxateur heeft zich ingespannen de vragen van klager naar aanleiding van haar rapport snel en goed te beantwoorden.

Tot slot merkt het tuchtcollege op dat - hoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de klacht - voor zover de communicatie tijdens de uitvoering van de opdracht moeizaam zou zijn geweest dan wel langer zou hebben geduurd, klager onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat dit aan de taxateur te wijten is geweest.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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