

Dossiernummer: 25054

Datum: 28 november 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B RT

Register-Taxateur te [plaats],

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 6 november 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig.

- klager en C (vader van klager);
- taxateur en gemachtigde mr. D alsmede E (eigenaar/directeur F [*bedrijf waar taxateur werkt*]).

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 d.d. 27 mei 2025 met betrekking tot de woning aan de [straat] 52 te [plaats]. Het rapport is opgesteld om inzicht te krijgen in de waarde van het object in het kader van scheiding en deling. Het doel van de taxatie is het verkrijgen van hypothecaire financiering in verband met een uitkoopregeling bij scheiding.

De klacht bestaat uit de volgende onderdelen:

1. de door de taxateur vastgestelde waarde is niet gebaseerd op een terechte onderbouwing;
2. voorafgaand aan de taxatie is er een vragenlijst ingevuld met kenmerken van de woning. Deze komt niet overeen met de inhoud van het rapport;
3. de waarde van de getaxeerde woning ligt hoger dan de waarde van alle referentiewoningen - zowel de door de taxateur gekozen referentiewoningen als de geautomatiseerde modelwaarderapporten waarmee wordt vergeleken.

3. Het verweer

De taxateur licht toe dat voorafgaand aan de totstandkoming van het rapport overleg is geweest over het in het rapport op te nemen doel, waarbij is gekozen voor het doel van financiering.

De taxateur stelt voorop dat zij de taxatie als een redelijk handelend en bekwaam taxateur heeft uitgevoerd; dat zij naar eer en geweten heeft gehandeld en nog steeds achter haar bevindingen staat.

De taxateur voert puntsgewijs verweer tegen de aangevoerde klachtonderdelen:

1. zij wijst erop dat klager zijn standpunt niet nader heeft onderbouwd en verwijst naar eerdere uitspraken van het tuchtcollege waarin is vastgelegd dat het college de waarde slechts marginaal toetst en uitsluitend beoordeelt of de taxateur zich aan de reglementen heeft gehouden. De marktwaarde is door de taxateur bepaald aan de hand van de vragenlijst, de eigen beoordeling, een modelwaarde tool en met toepassing van de vergelijkende methode. Alle verschillen tussen de woningen zijn in kaart gebracht, sterke en zwakke punten geanalyseerd, de marktontwikkelingen zijn meegenomen, waarmee het rapport afdoende is onderbouwd;
2. de taxateur voert aan dat een vragenlijst niet leidend is; het is aan de taxateur om – zeker in een echtscheidingssituatie – zelf een oordeel te vormen over de onderhoudstoestand van de woning. De onderhoudstoestand zoals beschreven in een taxatierapport is een andere dan een bouwkundige opnamestaat. Als de onderhoudstoestand als “goed” wordt beoordeeld betekent dit dat geen direct noodzakelijke herstelkosten hoeven te worden gemaakt, om te voorkomen dat de toestand van de woning verslechtert. Het betekent niet dat niets meer aan de woning hoeft te worden gedaan. De taxateur betwist dan ook dat de vragenlijst en het taxatierapport niet met elkaar overeenkomen;
3. de in het taxatierapport opgenomen referentieobjecten bevinden zich in dezelfde buurt en zijn vergelijkbaar in woningtype, bouwjaar, perceelsgrootte en onderhoudssituatie. Zij hebben echter een minder hoog afwerkingsniveau dan de woning van klager. Dit verklaart de hogere waarde ten opzichte van de referentieobjecten. De taxateur heeft geen invloed op de totstandkoming van de modelwaarderapporten. Het verschil tussen de rapporten van [G] en de door de taxateur vastgestelde marktwaarde betekent geenszins dat de rapporten onjuist of onzorgvuldig tot stand zijn gekomen.

De taxateur verzoekt de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2023.

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 de (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 hij/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/haar mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door de taxateur getaxeerde marktwaarde hoger ligt dan door andere taxateurs vastgestelde waarden maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen.

Voor zover de klacht betrekking heeft op de keuze van de referentiepanden overweegt het tuchtcollege het volgende: In dit geval heeft de taxateur de woning opgenomen; haar bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een waarde vastgesteld, 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 daarvan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. De regelgeving schrijft niet voor dat de taxateur zijn keuze dient te onderbouwen.

Het tuchtcollege acht het voorts niet onbegrijpelijk dat de taxateur de onderhoudstoestand van het onderhavige object als "goed" heeft aangemerkt. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat door een taxateur anders naar de onderhoudstoestand wordt gekeken dan door de eigenaar van de woning. Ter zitting heeft de taxateur voldoende inzichtelijk gemaakt dat sommige punten van de vragenlijst (waarvan klager meent dat deze niet of niet juist in het rapport zijn opgenomen) wel degelijk zijn opgenomen in het rapport. Zij erkent wel dat er enkele slordigheden in het rapport zitten, maar het Tuchtcollege is met de taxateur van oordeel dat deze slordigheden niet van invloed zijn op de waardering. De slordigheden zijn niet van dien aard dat deze een tuchtrechtelijk verwijt opleveren.

Dit alles leidt ertoe dat de taxateur in tuchtrechtelijke zin niets te verwijten valt, zodat de klacht ongegrond zal worden verklaard.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 28 november 2025 door het Tuchtcollege NRVT.