

Dossiernummer: 25055

Datum: 24 november 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna te noemen klager

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 5 juli 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 12 september 2025.

Tijdens de hoorzitting van 30 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 en C (zuster van klager);
- de taxateur en mr. D (gemachtigde van 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 mevrouw E, weduwe van de heer F namens [Bedrijf] BV opgestelde taxatierapport van het object aan de [straat] 74 te [plaats] van 8 december 2023.

De heer F (vader) is overleden op 9 mei 2022. De heer F was eigenaar van [Bedrijf] BV. Het object werd door de BV verhuurd aan de heer F en mevrouw E. Bij zijn overlijden is mevrouw E eigenaar

geworden van de BV, klager en zijn zuster zijn mede-erfgenamen. De woning wordt door de BV verhuurd aan mevrouw E. Het rapport is opgesteld met als doel de marktwaarde vast te stellen in het kader van de verdeling van de erfenis. Mevrouw E treedt hierbij op als executeur testamentair.

De klacht bestaat uit een drietal onderdelen:

1. klager is het niet eens met de door de taxateur vastgestelde waarde van € 290.000 in verhuurde staat in verhouding tot de vastgestelde waarde leeg van € 610.000. Het verschil is niet navolgbaar. De norm van de leegwaarderatio wordt ruim overschreden;
2. de woning wordt door de BV, waarvan mevrouw E enig aandeelhouder is, aan mevrouw E verhuurd, wat de huurprijs discutabel maakt;
3. het vermoeden bestaat dat de taxatie onjuist en onrechtmatig tot stand is gekomen om belasting te ontduiken, de taxatie is geregeld door de financieel adviseur van mevrouw E.

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

3. Het verweer

De taxateur heeft van de opdrachtgever opdracht gekregen een taxatie op te stellen met als doel het vaststellen van de economische waarde van de woning, specifiek de marktwaarde in verhuurde staat en de marktwaarde vrij van huur en gebruik. Het definitieve taxatierapport is opgesteld op 8 december 2023.

Eerst op 16 juni 2025 heeft klager verzocht om een nadere toelichting. De taxateur heeft klager toen verwezen naar de opdrachtgever voor toestemming hiervoor. Opdrachtgever heeft hierop echter niet gereageerd. Klager heeft toen een klacht ingediend bij het tuchtcollege.

Ten aanzien van de naar voren gebrachte klachtonderdelen voert de taxateur aan:

1. klager vergelijkt twee ongelijksoortige waardebegrippen. De fiscale rekenmethodiek van de belastingdienst, de zogenaamde leegwaarderatio, is niet de norm voor het bepalen van de commerciële marktwaarde in verhuurde staat. De taxatie om de marktwaarde in verhuurde staat vast te stellen is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende professionele berekeningsmethoden. Dit levert een andere waarde op;
2. de taxateur is van oordeel dat de huurprijs marktconform is. Dit blijkt ook uit de vergelijking met de referentie-objecten. Bovendien wordt de huurprijs ondersteund door de huurprijscheck zelfstandige woonruimte van de huurcommissie voor huurders en verhuurders;
3. de beschuldiging dat de taxatie onjuist en onrechtmatig is wordt door klager niet onderbouwd, gronden hiervoor worden niet aangevoerd. De opdracht is door de taxateur ontvangen via een onafhankelijk platform. De taxateur kende de opdrachtgever vooraf niet en was ook niet bekend met een onderliggend geschil of erfeniskwestie. Conform de regels is het rapport geplausibiliseerd door een controlerend taxateur.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren danwel subsidiair bij gegrondverklaring geen maatregel op te leggen.

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 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 mede-erfgenaar 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 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 mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

In dit geval heeft de taxateur de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en de marktwaarde 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.

Het tuchtcollege overweegt dat de gehanteerde uitgangspunten, de gebruikte bronnen, de overwegingen en de aannames door de taxateur voldoende in het rapport zijn toegelicht. Door klager zijn onvoldoende feiten aangedragen om te kunnen constateren dat het verschil in waarde onverklaarbaar is danwel dat is uitgegaan van een discutabele huurprijs.

Het tuchtcollege kan de taxateur volgen in zijn toelichting op het begrip leegwaardratio. Door klager is dit ook niet weersproken.

Het tuchtcollege overweegt tenslotte dat klachtonderdeel 3 is gebaseerd op twijfels en vermoedens. Het is het tuchtcollege evenwel niet gebleken en klager heeft ook niet aannemelijk gemaakt dat er enige onregelmatigheid heeft plaatsgevonden bij het verrichten van de taxatiewerkzaamheden.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 24 november 2025 door het Tuchtcollege NRVT.