

Dossiernummer: 25067

Datum: 5 november 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna te noemen klager

tegen

B,

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 4 augustus 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 10 september 2025, met bijlagen.

Tijdens de hoorzitting van 10 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 en de heer C (kantoorgenoot 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 partner opgestelde taxatierapport met betrekking tot [Straat] 5 te [Plaats]. De taxatie betreft een nieuwbouwwoning. Klager stelt dat de taxatie was bedoeld voor het verkrijgen van extra hypotheek (voor tuinaanleg) en het bepalen van de schuldmarktwaarde verhouding na het voltooiën van de woning.

De klacht is pas twee jaar na dato ingediend omdat de taxateur niet wil afzien van betaling van zijn factuur en klager vindt dat hij dan ook van zijn klachtrecht gebruik mag maken.

Klager is het niet eens met de door de taxateur vastgestelde waarde van € 575.000. Klager stelt dat de taxatie onjuist, onzorgvuldig en onvolledig is. De klacht bestaat uit een viertal onderdelen:

1. De taxateur gaat uit van een onjuiste m2 prijs.
2. De taxateur heeft onvoldoende rekening gehouden met de locatie van de woning en de referentiewoningen zijn niet passend.
3. De taxateur heeft onvoldoende rekening gehouden met tuinaanleg als doel van de taxatie.
4. De WOZ-waarde van de woning is hoger dan de getaxeerde waarde.

3. Het verweer

De taxateur licht de gang van zaken toe. De taxateur heeft een telefonisch verzoek gekregen van het assurantiekantoor van klager tot het opstellen van een taxatierapport. De taxateur heeft vervolgens een afspraak gemaakt met klager voor de opname. Doel van de taxatie, zoals omschreven in de opdrachtvoorwaarden, was het verkrijgen dan wel aanpassen van een hypothecaire geldlening.

De woning betreft een keurig afgewerkte woning voorzien van moderne en smaakvolle afwerking. De tuin was nog niet aangelegd. De taxateur heeft klager gevraagd of de tuinaanleg meegenomen moest worden in een marktwaarde na verbouwing via een bouwdepot (bijzonder uitgangspunt). Klager heeft toen aangegeven dat dit niet het geval was. Dezelfde vraag heeft de taxateur vervolgens voorgelegd aan de tussenpersoon van klager, die daarop ook ontkennend heeft geantwoord. De tuin zou uit eigen middelen worden bekostigd.

Bij de uitwerking heeft de taxateur diverse objecten uit dezelfde woonomgeving vergeleken op basis van woningtype, woonomgeving, afmetingen en bouwperiode, waarbij de situatie ten tijde van de waardepeildatum leidend is geweest. Het ontbreken van de tuinaanleg is meegenomen bij het bepalen van de marktwaarde.

Na ontvangst van het rapport heeft klager aangegeven het niet eens te zijn van met het rapport, waarop de taxateur hem heeft uitgelegd de waarde conform de opdracht te hebben vastgesteld in de situatie zoals hij deze heeft aangetroffen. Klager heeft daarna zijn beklag gedaan bij NWWI. NWWI heeft de taxateur vervolgens verzocht een aantal onderdelen nader toe te lichten en aan te passen waarna het rapport wederom gevalideerd is.

Nu klager de factuur niet wenst te voldoen heeft de taxateur de incasso hiervan uit handen gegeven.

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 waarop het rapport van de taxateur betrekking 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 ten aanzien van de eerste drie klachtonderdelen, 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 bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en dat hij hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

In dit geval heeft de taxateur de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepunten, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort 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.

Uit het rapport blijkt, zoals in zijn verweerschrift en tijdens de behandeling ter zitting uitgebreid toegelicht, hoe de taxateur tot de keuze van de referentie-objecten is gekomen, hoe de vergelijking tussen de objecten heeft plaatsgevonden, hoe hij de invloed van de markt heeft meegenomen en hoe het ontbreken van de tuinaanleg een waarde drukkend effect heeft gehad alsmede hoe een en ander heeft geleid tot de getaxeerde waarde. Het tuchtcollege stelt vast dat zowel de locatie van de woning als het ontbreken van de tuinaanleg wel degelijk door de taxateur zijn meegewogen. Dat de taxateur hierbij tekort is geschoten heeft het tuchtcollege niet kunnen vaststellen.

De taxateur heeft het object – conform de regelgeving getaxeed ‘as is’. Het tuchtcollege kan de taxateur volgen in zijn stelling dat, indien klager de waarde inclusief tuinaanleg had willen weten, klager de taxateur had moeten vragen om een waardebepaling met bijzonder uitgangspunt. Nu dit niet in de opdrachtvoorwaarden is vastgelegd en de taxateur zowel aan klager als zijn adviseur heeft gevraagd of hier behoefte aan was, kan de taxateur ter zake geen verwijt worden gemaakt.

Ten aanzien van klachtonderdeel 4 overweegt het tuchtcollege het niet klachtwaardig te achten dat de taxateur bij het waarden van het object de WOZ-waarde niet heeft betrokken. De WOZ-waarde komt modelmatig tot stand en kan dus niet dienen als referentie voor het bepalen van de marktwaarde. De taxateur heeft deze waarde dan ook terecht niet als uitgangspunt of referentiekader aangemerkt.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 5 november 2025 door het Tuchtcollege NRVT.