

Dossiernummer: 25069

Datum: 1 december 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A mede namens B B.V.,

wonende te [plaats],

hierna te noemen klager

tegen

C.

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 6 augustus 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 september 2025, met bijlagen;
- de nagekomen stukken van klager van 24 (met herstel 27) oktober 2025;
- de spreekantekeningen van klager van 6 november 2025;
- de spreekantekeningen van de taxateur van 6 november 2025.

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 D,(visuele begeleiding);
- 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 de heer en mevrouw E (hierna: opdrachtgevers) opgestelde e-mailbericht van 14 mei 2025, waarin door de taxateur de waarde is vastgesteld van het object aan de [adres] 32 in [plaats].

Klager heeft een aannemingsbedrijf en in dit kader een geschil met de opdrachtgevers over een door klager gebouwde woning. De opdrachtgevers claimen bij de rechtbank honderdduizenden euro's en hebben beslag gelegd op de gelden van klager zowel bedrijfsmatig als privé. De door de taxateur opgestelde verklaring ten aanzien van de waarde (e-mailbericht 14 mei 2025) is ingebracht in een kort geding procedure.

De klacht is opgebouwd uit een zevental klachtonderdelen:

1. er is sprake van een verkort rapport;
1. er is sprake van een ondeugdelijke onderbouwing van de post herstelkosten;
2. er is geen sprake van een afwijkende maatvoering;
3. de aftrek in het kader van de minder passende staat van afwerking en opleverniveau is onjuist;
4. de basis voor de waardeverklaring is het rapport van 28 februari 2023 hetgeen ondeugdelijk is;
5. de schriftelijke opdrachtbevestiging ontbreekt;
6. de plausibiliteitstoets ontbreekt.

Klager stelt dat de taxateur niet integer, objectief en onafhankelijk, zorgvuldig en transparant heeft gehandeld nu deze meer dan de schijn heeft gewekt dat hij ten behoeve van zijn opdrachtgever een veel te negatief beeld heeft geschetst van de waarde van de woning.

3. Het verweer

De taxateur merkt op in 2023 in verband met de hypothecaire financiering, voor opdrachtgevers een taxatierapport van de woning te hebben opgesteld. Opdrachtgevers en klager zijn betrokken in een procedure en in dat kader hebben opdrachtgevers de taxateur gevraagd om een hertaxatie. De taxateur merkt expliciet op geen partij te zijn in de procedure.

Ten aanzien van de aangevoerde klachtonderdelen voert de taxateur aan:

1. er geen sprake is van een verkort rapport. Het e-mailbericht is in mei onder grote tijdsdruk opgesteld in verband met de lopende procedure. Taxateur heeft op 16 juni 2025 een volledig rapport opgesteld. Het e-mailbericht is derhalve geen taxatierapport, maar een noodzakelijke tussenstap in de procedure om tot een rapport te komen. De taxateur heeft klager hierover al in juli 2025 geïnformeerd;
2. alle toegepaste correcties (herstel, maatvoering en afwerking) zijn conform de gebruikelijke methodiek toegepast en naar vermogen onderbouwd. Het bezwaar van klager richt zich niet tegen een afwaardering maar tegen de hoogte van de bedragen. Hiervoor dient klager echter bij de civiele rechtbank te zijn;
3. er is wel degelijk sprake van een opdrachtbevestiging, deze is in het definitieve rapport vastgelegd. Het doel van de taxatie is hierin ook opgenomen;
4. de plausibiliteitstoets maakt onderdeel uit van het definitieve rapport;
5. de taxateur heeft geprobeerd klager – binnen de mogelijkheden – zo goed mogelijk te informeren.

De taxateur stelt integer, objectief en onafhankelijk en zorgvuldig te hebben gehandeld binnen de context en tijdsdruk waarin de opdracht diende te worden uitgevoerd. De taxateur verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

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, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ van het door NRVT gehouden register.

Klager is als betrokkene bij een procedure waarvan het onderhavige object onderdeel uitmaakt, en waarop het taxatierapport 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 vast dat de taxateur aan zijn opdrachtgevers een e-mail-bericht heeft gezonden, waarin is opgenomen welke waarde hij aan het object toekent na hertaxatie op basis van hem verstrekte gegevens. Het e-mailbericht bevat daarmee een waardeverklaring zonder dat wordt voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld aan een taxatierapport. De taxateur erkent dit ook maar noemt dit een tussenstap in het proces van de totstandkoming van het – definitieve - taxatierapport. De taxateur meent dat een verklaring over de waarde alvast mag worden afgegeven, als later alsnog een taxatierapport wordt opgemaakt en verstrekt, dat aan de eisen voldoet.

Dit standpunt van de taxateur kan door het Tuchtcollege niet worden gevolgd. Net zoals een taxatierapport kan een waardeverklaring – of ‘verkort rapport’ - terecht komen in het maatschappelijk verkeer en zal daaraan in dat geval in het algemeen betekenis worden toegekend. De aan een taxatierapport gestelde voorwaarden hebben tot doel voor iedere gebruiker te onderbouwen en inzichtelijk te maken, op welke wijze de in het rapport genoemde taxatiewaarde tot stand is gekomen. Een taxateur die een waarde afgeeft zonder de waarborgen van een taxatierapport dat aan de daaraan te stellen eisen voldoet handelt dan ook in hoge mate onzorgvuldig.

In dit specifieke geval is de waardeverklaring verstrekt in het kader van een procedure waarbij zowel de aannemer als de koper van het object (de opdrachtgevers van de taxateur) zijn betrokken. De taxateur wist, althans had kunnen weten dat voornoemde waardeverklaring zou worden ingebracht in deze procedure. In een dergelijk geval mag in het bijzonder van een taxateur worden verwacht dat hij zich hiervan rekenschap geeft en een hoge mate van zorgvuldigheid nastreeft. Hier geldt immers meer nog dan in andere gevallen, dat juist een dergelijke verklaring (mede) oorzaak kan zijn van een (nieuw) conflict of het verscherpen van een bestaand conflict. De taxateur had zich in het bijzonder bewust moeten zijn van het maatschappelijk vertrouwen dat aan het door hem opgestelde e-mailbericht zou worden ontleend en de risico's moeten onderkennen.

Het tuchtcollege overweegt dat van een taxateur mag worden verwacht dat deze bekend is met de eisen waaraan een rapport moet voldoen en dat verkorte rapporten (al vele jaren) niet meer zijn toegestaan. De uitspraak van het tuchtcollege op 18 juli 2019 (20190329) is in deze volstrekt helder en verwijst naar voorafgaande uitspraken, publicaties en regelgeving.

Door het e-mailbericht op te stellen en naar de opdrachtgever te versturen op de wijze zoals de taxateur dat heeft gedaan, heeft hij de regelgeving van NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking en de fundamentele beginselen niet in acht genomen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 8 en 12 RGB.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en dat dus met de voorgeschreven zorgvuldigheid en op transparante en controleerbare wijze is opgesteld kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. Het e-mailbericht van de taxateur voldoet daar geenszins aan.

De klacht wordt daarom gegrond verklaard. Wat betreft de op te leggen maatregel overweegt het Tuchtcollege dat het hier een ernstige schending van de tuchtrechtelijke norm betreft, temeer omdat al jaren duidelijk is dat dergelijke waardeverklaringen niet mogen worden afgegeven en dat iedere af te geven taxatiewaarde in een deugdelijk taxatierapport moet zijn opgenomen en onderbouwd. Door te handelen, zoals hij heeft gedaan – snel een verklaring afgeven, zodat deze in een procedure kon worden ingebracht -, heeft de taxateur bovendien onwillekeurig de indruk gewekt op de hand van zijn opdrachtgevers te zijn. Het Tuchtcollege is daarom van oordeel dat enerzijds niet met een berisping kan worden volstaan, maar dat anderzijds een schorsing nog een te zware maatregel is, temeer omdat het de eerste keer is dat de taxateur een maatregel wordt opgelegd. Om deze reden wordt een berisping mét een geldboete opgelegd.

Geheel ten overvloede merkt het tuchtcollege ook nog op dat de wijze waarop de taxateur blijkens de e-mail tot de afslag voor herstelkosten en verschil in maatvoering is gekomen, welke afslag (mede) tot de waardevermindering heeft geleid, voor het college niet navolgbaar is, waarmee deze waardevermindering ook nog eens volstrekt onvoldoende is onderbouwd.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van BERISPING;

Legt een BOETE op van € 1.000 (zegge duizend euro).

Deze uitspraak is gedaan op 1 december 2025 door het Tuchtcollege NRVT.