

Dossiernummer: 25078

Datum: 18 december 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

Mevrouw A,

wonende te [plaats],

klaagster (vertegenwoordigd door haar zoon A1 als gemachtigde)

tegen

B,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder, hierna ook wel te noemen de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 2 september 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 9 oktober 2025, met bijlage;
- de pleitnotitie van klaagster van 28 november 2025.

Tijdens de hoorzitting van 28 november 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- A1 en A2, de zoons van klaagster die er namens haar waren;
- de taxateur, bijgestaan door mr. C.

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 van 29 juli 2025 betreffende de vrijstaande woning aan de [adres]. Doel van de taxatie was het vaststellen van de waarde in het kader van een aankoopbeslissing (in verband met een voorkeursrecht van koop). Opdrachtgever van de taxatie was A3, ook een zoon van klaagster. Klaagster is de eigenaresse van de woning.

Klaagster schetst als achtergrond van de taxatie het volgende.

Klaagster wil de woning verkopen. Eén van haar zoons (A3) heeft ten aanzien van deze woning een voorkeursrecht van koop tegen de actuele marktwaarde. Er is een geschil ontstaan over die (actuele) marktwaarde. In het kader van het voorkeursrecht is in de oorspronkelijke leveringsakte afgesproken dat bij een dergelijk geschil twee taxaties nodig zijn. Er zijn twee taxaties verricht, één door de beklagde taxateur in opdracht van de zoon die het voorkeursrecht heeft en één door een andere taxateur in opdracht van klaagster.

In de tuin van de woning is een Japanse Duizendknoop plant geconstateerd. De verkoopmakelaar van klaagster heeft de in haar opdracht handelende taxateur op de aanwezigheid van deze plant gewezen en ter plekke laten zien.

In het taxatierapport van verweerder is vermeld dat bij de waardebepaling geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop plant. In diens taxatierapport is wel een foto opgenomen waarop de Japanse Duizendknoop plant duidelijk zichtbaar is. Hij heeft tevens aanwezigheid van de plant in het rapport genoemd, maar met de verkeerde naam ('Japanse Duizendpoot') aangeduid.

Taxateurs en makelaars moeten deze plant kunnen herkennen en bijbehorende risico's en kosten verdisconteren in hun waardering c.q. beoordeling. Een risico van de aanwezigheid van deze plant is bijvoorbeeld een mogelijke aantasting van de fundering. Bestrijding van deze plant brengt kosten met zich mee.

Daarom had de beklagde taxateur in zijn taxatierapport twee waardebepalingen moeten opnemen: met en zonder rekening te houden met de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop plant. Nu de taxateur dat niet heeft gedaan, heeft hij onjuist gehandeld.

3. Het verweer

De taxateur heeft als volgt gereageerd op de klacht.

Op 22 juli 2025 is de taxatie-opdracht aan hem verstrekt. Op diezelfde datum heeft hij de woning in het bijzijn van zijn opdrachtgever en de verkopend makelaar ter plaatse bezichtigd en het interieur van de woning, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te stellen die van belang konden zijn voor de waarde van het object. Tijdens deze bezichtiging is de taxateur door zijn opdrachtgever gewezen op de aanwezigheid van de Japanse duizendknoop in de tuin. De verkopend makelaar heeft zich beperkt tot het verschaffen van toegang tot de woning en heeft zich verder van inhoudelijke betrokkenheid onthouden.

Op 29 juli 2025 heeft de taxateur een taxatierapport uitgebracht, dat is gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Onder 'E. Waardering van het taxatierapport' is onder meer vermeld dat een ingrijpende verbouwing nodig is om de woning te laten voldoen aan de huidige eisen en maatstaven. Ook is vermeld dat de tuin en het zwembad behoorlijk zijn verwaarloosd. De taxateur heeft tevens vermeld dat de Japanse Duizendknoop in de tuin aanwezig is. Hij heeft namelijk in zijn rapport opgemerkt: *"De kosten voor het verwijderen van de Japanse Duizendpoot zijn niet meegenomen in deze taxatie"*.

Voorts blijkt uit het taxatierapport dat de taxateur zijn bevindingen heeft verwerkt in een volledig en zorgvuldig opgesteld rapport, waarin een geschatte waarde van het object is vastgesteld. Ter onderbouwing van die waarde zijn vier referenties van woningen van hetzelfde type als de getaxeerde woning, gelegen in de directe nabijheid en met (voor zover mogelijk) recente transactiedata, genoemd. De verschillen tussen de getaxeerde woning en de gebruikte referenties zijn in het taxatierapport gespecificeerd en toegelicht.

Bovendien heeft de taxateur de aanwezigheid van de Japanse duizendknoop opnieuw expliciet benoemd bij de opsomming van de sterke en zwakke punten van de woning:

- *de tuin is compleet verwaarloosd, de aanwezigheid van de Japanse Duizendpoot is geconstateerd.*

Tenslotte heeft de taxateur, als onderdeel van de visuele documentatie bij het taxatierapport, een foto van de Japanse duizendknoop opgenomen.

De taxateur is dan ook van mening dat hij als een redelijk handelend en redelijk bekwaam taxateur de taxatie heeft uitgevoerd. Hij blijft volledig achter zijn bevindingen staan en verzoekt het tuchtcollege de klacht ongegrond te verklaren.

Ten aanzien van het standpunt van klagster dat in het taxatierapport twee afzonderlijke waardebevestigingen hadden moeten worden opgenomen merkt de taxateur het volgende op. Waar dat standpunt op is gebaseerd, wordt in de klacht op geen enkele wijze toegelicht. Ook wijst de taxateur erop dat zijn opdrachtgever hem verzocht heeft de marktwaarde te bepalen ten behoeve van een voorgenomen aankoopbeslissing. Er is hem niet verzocht om meerdere waardebevestigingen vast te stellen.

In het kader van de taxatie heeft de taxateur onderzoek verricht naar de bestrijdingsmogelijkheden van de Japanse duizendknoop. Daaruit is gebleken dat verwijdering van deze (invasieve) plant door de eigenaar zelf kan worden uitgevoerd dan wel door een daarvoor in te schakelen gespecialiseerd bedrijf. Nu de taxateur niet beschikte over een offerte of een concrete kostenspecificatie met betrekking tot de bestrijding, was het voor hem niet mogelijk om deze kosten op verantwoorde wijze in de taxatie te betrekken. Om die reden heeft de taxateur in het taxatierapport vermeld dat de kosten van het verwijderen van de Japanse duizendknoop niet zijn meegenomen in de vastgestelde marktwaarde.

Voorts blijkt uit artikel 7.b van de Praktijkhandleiding Wonen dat, naast de reguliere marktwaarde, een marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt uitsluitend mag worden opgenomen indien sprake is van een hypothetische of niet-bestaande situatie.

Daarbij wijst de taxateur erop dat de door klagster ingeschakelde taxateur in zijn rapport van 23 juni 2025 ook slechts één marktwaarde heeft vastgesteld. Uit dit rapport blijkt bovendien niet dat rekening is gehouden met de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop en wordt geen melding gemaakt van het feit of de kosten van verwijdering al dan niet zijn meegenomen in de waardebevestiging.

Hoewel de andere taxateur tot een hogere marktwaarde is gekomen, blijkt uit niets dat dit verschil verband houdt met de kosten voor de bestrijding van de Japanse duizendknoop. Integendeel, uit diens rapport blijkt dat hij zich (onder andere) baseert op een andere bouwkundige keuring d.d. 12 mei 2025, waarin aanzienlijk lagere directe kosten in verband met gebreken en/of achterstallig onderhoud zijn vermeld, namelijk (slechts) een bedrag van € 43.985. Dit staat in contrast met het rapport van Vereniging Eigen Huis, waarop de taxateur zijn taxatie mede heeft gebaseerd, waarin directe kosten zijn vermeld van respectievelijk € 97.850 en € 109.850. Ook wijst de taxateur erop dat in het andere rapport ten onrechte geen rekening gehouden is met de bijzondere privaatrechtelijke rechten en verplichtingen en wordt evenmin melding gemaakt van het voorkeursrecht van de opdrachtgever ten aanzien van de woning.

Deze omstandigheden zijn van invloed op de marktwaarde en verklaring het verschil in taxatie op objectieve gronden.

Voor zover taxateurs bij hun waardebevestiging uitgaan van verschillende uitgangspunten ten aanzien van onder andere de (hoogte van de) verbouwkosten, de staat van de woning, de privaatrechtelijke rechten en verplichtingen en de vervuiling in de grond van de woning, leidt dit niet zonder meer tot de conclusie dat het rapport met de lagere waarde – van . de aangeklaagde taxateur – onjuist is (hetgeen overigens expliciet wordt betwist). Iedere taxateur dient immers zelfstandig en naar eigen deskundig inzicht de relevante factoren te wegen binnen de kaders van de geldende richtlijnen en professionele standaarden.

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 Praktijkhandleiding Wonen van toepassing 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 Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als eigenaresse 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. Dat een klager op een bepaalde waarde hoopt en teleurgesteld kan zijn over de getaxeerde waarde is denkbaar, maar een Register-Taxateur mag zich daardoor niet laten beïnvloeden. Het enkele feit dat de door de taxateur geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan andere taxateurs wellicht aan klager hebben laten weten, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. 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 gevergd.

Het tuchtcollege overweegt dat de taxateur de woning heeft opgenomen, zijn bevindingen heeft verwerkt in een volledig taxatierapport en de marktwaarde heeft bepaald, waarbij die waarde deugdelijk is onderbouwd.

De taxateur heeft de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop in het taxatierapport op meerdere plaatsen benoemd en heeft daarbij aangegeven geen rekening te hebben gehouden met kosten die mogelijk met de verwijdering van de duizendknoop gemoeid zullen zijn. De taxateur heeft er in het kader van zijn verweer op gewezen dat hij niet beschikte over een offerte of een andere betrouwbare inschatting van deze kosten.

Het tuchtcollege stelt op grond hiervan vast dat een deel van de klacht feitelijke grondslag mist. De taxateur heeft de aanwezigheid van de invasieve plant immers benoemd en hij heeft expliciet aangegeven dat geen rekening is gehouden met de eventuele kosten van verwijdering. Dat sprake is van de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop en dat aan de verwijdering ervan kosten verbonden kunnen zijn, is voor degenen die kennisnemen van het taxatierapport, dan ook voldoende kenbaar.

Het tuchtcollege constateert dat tijdens de hoorzitting is gebleken dat partijen het erover eens zijn dat er diverse methoden bestaan voor het verwijderen van de plant en dat de aan die methoden verbonden kosten sterk uiteen kunnen lopen.

Het verweer van de taxateur dat indien een transparante onderbouwing van de te maken kosten niet mogelijk is, hij deze niet kan opnemen in het taxatierapport, kan het tuchtcollege volgen.

Dat de taxateur de plant in het taxatierapport aangeduid heeft als Japanse 'Duizendpoot' beschouwt het tuchtcollege als een kennelijke verschrijving, een slordigheid. Zoals het tuchtcollege vaker heeft overwogen, is een slordigheid niet zonder meer tuchtrechtelijk verwijtbaar. Dat geldt in dit geval ook, onder meer omdat uit de context duidelijk blijkt dat het gaat om een plant in de tuin, waarvan eveneens een foto opgenomen is.

Daarmee voldoet het taxatierapport naar het oordeel van het tuchtcollege aan de vereiste zorgvuldigheid en transparantie.

Klaagster verwijt de taxateur daarnaast dat er twee waardebepalingen opgenomen hadden moeten worden, namelijk een bepaling met en een andere zonder inachtneming van de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop.

Het tuchtcollege overweegt in dit verband dat een taxateur verplicht is bij een taxatie het object te waarderen in de staat waarin het zich bevindt. Dat heeft de taxateur in dit geval gedaan. Het is mogelijk om een taxatie uit te breiden met een bijzonder uitgangspunt, waarbij rekening gehouden wordt met een nog niet bestaande situatie, zoals een verbouwing, waarbij in het taxatierapport twee marktwaardes worden bepaald. Aan de taxateur is echter niet – ook – de opdracht verstrekt om te komen tot een waardering met een bijzonder uitgangspunt (namelijk een waardebeoordeling zonder rekening te houden met de aanwezigheid van de invasieve plant).

In het onderhavige geval heeft de opdrachtgever – niet zijnde klager – de taxateur opgedragen om de marktwaarde van de woning te bepalen. Het is aan de opdrachtgever en de taxateur om onderling te bepalen welke opdracht passend is in de gegeven omstandigheden. Vervolgens dient de taxateur de aldus overeengekomen opdracht naar beste vermogen uit te voeren. Dit volgt uit artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

De omstandigheid dat klager graag een tweede waardering had gezien, brengt niet mee dat de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt treft. De taxateur heeft zich immers te houden aan de opdracht die door zijn opdrachtgever aan hem is verstrekt.

Het hanteren van een bijzonder uitgangspunt, waarbij meerdere marktwaarden worden bepaald, was hier dan ook niet aan de orde. Dit betekent dat de taxateur niet in strijd met de voor hem geldende regels heeft gehandeld door een tweede waardebeoordeling achterwege te laten.

Gezien het voorgaande concludeert het tuchtcollege dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 18 december 2025 door het Tuchtcollege NRVT.