Dossiernummer: **26010**

Datum: **28 april 2026**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 18 december 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 5 februari 2026
- asbestinventarisatie [naam bedrijf].

Tijdens de hoorzitting van 20 maart 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster;
- 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 opgestelde taxatierapport d.d. 13 februari 2024 van de woning aan de [Straat] te [Plaats]. De taxatie is uitgevoerd in opdracht van klaagster en de heer C. Ten tijde van de taxatie waren zij gezamenlijk eigenaar van de woning. Het doel van de taxatie was de waarde te bepalen ten behoeve van de verdeling van de woning.

Klaagster is het niet eens met de taxatie en voert daartegen de volgende klachten aan:

1. De taxateur heeft in het taxatierapport een relevant asbestrisico gesignaleerd, terwijl tegelijkertijd zonder motivering wordt geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Deze innerlijke tegenstrijdigheid is niet gemotiveerd en daarmee wordt niet voldaan aan de vereisten van zorgvuldigheid en transparantie volgens de NRVT-normen.
2. De taxateur heeft nagelaten inzichtelijk te motiveren waarom het gesignaleerde asbestrisico geen invloed heeft op de marktwaarde, noch waarom geen waarderingsconsequentie gerechtvaardigd zou zijn.
3. Gezien het gebruik van de taxatie in een gerechtelijke procedure rustte op de taxateur een verzwaarde zorgplicht om waarderingskeuzes inzichtelijk en toetsbaar te maken. Aan deze verzwaarde zorgplicht is niet voldaan.

In een aanvullend document heeft klaagster enkele aanvullende klachten geuit. Verkort weergegeven luidt de klacht van klaagster dat zij schade heeft geleden doordat de rechtbank de verdeling tussen klaagster en de heer C volledig op het taxatierapport heeft gebaseerd. Klaagster stelt dat als de taxateur het asbestrisico had verdisconteerd dit tot een aanzienlijk lagere marktwaarde (en daarmee overwaarde) zou hebben geleid.

3. Het verweer

De taxateur stelt zich op het standpunt dat de taxatie is uitgevoerd conform de reglementen en Praktijkhandreiking van NRVT en zorgvuldig is uitgevoerd. De taxatie is gebaseerd op een volledige visuele inspectie, documentonderzoek en marktvergelijking met referentieobjecten van vergelijkbare bouwperiode, ligging en onderhoudsstaat. In het taxatierapport is nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen een taxatie en een bouwkundig onderzoek. Een taxateur is geen bouwkundig of asbestspecialist en voert geen destructief onderzoek uit.

De taxateur verwijst naar en citeert paragraaf J van het taxatierapport waarin staat dat in woningen van vóór 1994 asbest kan zitten, dat de taxateur dat niet altijd kan zien en dat als iemand meer zekerheid wil over de aanwezigheid van asbest geadviseerd wordt een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

Verder wijst de taxateur erop dat hij expliciet in het rapport heeft vermeld dat hij geen asbest heeft aangetroffen, denkt dat er geen asbest aanwezig is, maar dat dit gelet op het bouwjaar van de woning niet uitgesloten kan worden.

Volgens de taxateur zijn de uitlatingen in het taxatierapport niet innerlijk tegenstrijdig, maar vormen die juist een zorgvuldige risicosignalering.

De taxateur voert verder aan dat de marktwaarde van het getaxeerde object is gebaseerd op referentieobjecten in dezelfde wijk, met vergelijkbare bouwperiode, erfpachtcondities en onderhoudsstaat. De gerealiseerde verkoopprijzen tonen geen waardedruk die samenhangt met asbestrisico's. De in het rapport gehanteerde marktwaarde gaat uit van een transactie tussen goed geïnformeerde partijen. Door in het rapport expliciet te wijzen op de mogelijkheid van aanvullend onderzoek, is voldaan aan dit uitgangspunt. Er bestond geen grond om bij het getaxeerde object aanvullend een waarderingscorrectie toe te passen.

De taxateur voert aan dat bekend was dat het taxatierapport in een gerechtelijke procedure gebruikt zou kunnen worden. Het rapport is daarvoor ook geschikt, omdat het helder en controleerbaar is voor derden en daarmee voldoet aan de regelgeving van NRVT.

Over de aanvullende klacht merkt de taxateur op dat die vooral is gericht op de financiële gevolgen van het taxatierapport. De taxateur voert aan dat de tuchtrechtelijke beoordeling beperkt is tot het handelen van de taxateur en niet op de uitkomst van een gerechtelijke verdeling.

De taxateur verzoek 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 van toepassing in 2024.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als mede-eigenaar aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder 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 – zoals ook tijdens de hoorzitting expliciet aan de orde is gesteld – dat het uitsluitend beoordeelt of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld en of het taxatierapport voldoet aan de regelgeving van NRVT. De aanvullende klacht over de gestelde financiële gevolgen van het taxatierapport blijft daarom buiten beschouwing, zoals klaagster tijdens de hoorzitting is voorgehouden.

Het tuchtcollege oordeelt dat de taxateur in het taxatierapport voldoende duidelijk is geweest over het asbestrisico. De verklaringen van de taxateur zijn naar het oordeel van het tuchtcollege ook niet innerlijk tegenstrijdig. De taxateur heeft duidelijk vermeld dat in een woning met een bouwjaar van vóór 1994 – zoals de woning van klaagster – asbest kan zijn verwerkt en dat hij dat niet altijd kan zien. In het taxatierapport is ook het advies opgenomen door een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek te laten uitvoeren als daarover meer zekerheid is gewenst. Verder heeft de taxateur vermeld dat hij geen asbest heeft aangetroffen of verwacht, maar dat de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal vanwege het bouwjaar van de woning niet kan worden uitgesloten. Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur hiermee zorgvuldig en volgens de regelgeving van NRVT heeft gehandeld.

Dit oordeel wordt niet anders door het gegeven dat – zoals klaagster tijdens de mondelinge behandeling naar voren heeft gebracht - naderhand is gebleken dat in de woning van klaagster asbest aanwezig is. Het onderzoek dat in opdracht van klaagster is uitgevoerd, is uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf en omvatte deels destructieve maatregelen en laboratoriumonderzoek. Het onderzoek was daarmee veel uitgebreider dan het onderzoek waartoe de taxateur in staat was en wat van de taxateur mocht worden verwacht.

Het is het tuchtcollege op basis van de stukken, waaronder het rapport van het asbestonderzoek, niet gebleken dat het aanwezige asbest met het blote oog zichtbaar was, waardoor de taxateur de aanwezigheid van asbest had moeten opmerken of indringender had moeten adviseren onderzoek te laten doen.

Het tuchtcollege komt tot de slotsom dat de klacht ongegrond is.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 28 april 2026 door het Tuchtcollege NRVT.