Dossiernummer: **26048**

Datum: **30 september 2026**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

[naam klager],

wonende te [plaats],

klager,

tegen

[naam RT],

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder

gemachtigde: mr. [naam gemachtigde], advocaat.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtformulier van 1 april 2026, met bijlagen;
- het verweerschrift van 16 april 2026, met bijlagen;
- de mail van klager van 6 mei 2026, met bijlage;
- het aanvullend verweerschrift, opgesteld door mr. [naam gemachtigde].

Tijdens de hoorzitting van 20 augustus 2026 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, bijgestaan door mr. [naam gemachtigde].

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 klagers ex-partner op 16 maart 2026 uitgebrachte taxatierapport van de woning aan de [adres]. Doel van de taxatie was het krijgen van inzicht in de marktwaarde in verband met de boedelverdeling. De woning wordt bewoond door de moeder van klager. De taxateur heeft de woning getaxeerd als half vrijstaande zelfstandige woning en de waarde bepaald op € 415.000,00.

Dezelfde woning is eerder in opdracht van klager zelf door een andere taxateur getaxeerd. Deze taxateur heeft de woning getaxeerd als onzelfstandige wooneenheid. Hij heeft de waarde bepaald op € 230.000,00. De marktwaarde met bijzonder uitgangspunt de situatie in verhuurde staat heeft die taxateur vastgesteld op € 140.000,00.

Klager heeft, onderverdeeld in 2 klachtonderdelen, een groot aantal kritiekpunten op het rapport aangevoerd.

Kort samengevat ziet de klacht er met name op dat de taxateur de woning volgens klager ten onrechte als half vrijstaande (zelfstandige) woning heeft gewaardeerd en niet als een onzelfstandige woning in verhuurde staat (een inwoonsituatie).

Verder ziet de klacht op de gang van zaken rondom de taxatie. De taxateur heeft de woning al in 2024 bezichtigd en toen mondeling een waarde in verhuurde en in onverhuurde staat afgegeven, waarbij hij heeft verklaard dat het om een inwoonsituatie ging. In 2025 heeft hij de aanvankelijke opdracht tot gezamenlijke taxatie met de taxateur van klager teruggegeven omdat hij, zoals hij zei, over onvoldoende kennis beschikte. Nadat het rapport van de taxateur van klager was uitgebracht, heeft de taxateur in 2026 echter alsnog de opdracht aanvaard, waarbij hij heeft toegezegd de woning op dezelfde wijze te zullen taxeren als de taxateur van klager, wat hij uiteindelijk toch niet heeft gedaan. Klager heeft de indruk dat de taxateur zich bij de waardebepaling heeft laten leiden door zijn opdrachtgeefster (de ex-partner van klager).

3. Het verweer

De taxateur erkent dat hij in 2024 heeft meegedeeld dat sprake was van een inwoonsituatie (na contact met de gemeente [plaats] hierover), en dat hij voorafgaand aan de taxatie in 2026 te kennen heeft gegeven dezelfde methodiek te zullen volgen als de taxateur van klager. Hij heeft zijn mening hierover echter moeten herzien.

Tijdens het onderzoek in het kader van het door hem uitgebrachte rapport is de taxateur tot de conclusie gekomen dat het, anders dan waar hij eerst vanuit ging, bij de woning aan [adres] gaat om een zelfstandige half vrijstaande woning. [adres] heeft weliswaar een enkelbestemming Wonen met nummer 4 maar is functioneel zelfstandig en beide objecten zijn kadastraal gesplitst. Ook in de akte van levering en in de hypotheekakte is vermeld dat nummer 4a een zelfstandig gedeelte van een dubbel woonhuis betreft. [straatnaam] 4 en 4a zijn, zo voert de taxateur verder aan, beide functioneel zelfstandige woningen met een eigen toegang en eigen voorzieningen (met uitzonderring van gescheiden nutsvoorzieningen). [straat] 4a heeft een eigen meterkast en een eigen CV-ketel. Tussen de woningen zit ook geen tussendeur en ook hebben [straat] 4 en 4a ieder hun eigen WOZ-waarde. Gelet op al deze omstandigheden, en na uitvoerig overleg met een aantal collega's, is de taxateur tot de conclusie gekomen dat de woning met nummer 4a moest worden gewaardeerd als een zelfstandige half vrijstaande woning. Er is planologisch sprake van een enkelbestemming Wonen, bestaande uit twee functioneel zelfstandige woningen die kadastraal gesplitst zijn en afzonderlijk van elkaar zijn te verkopen. Dat de moeder van klager in de woning met nummer 4a woont, maakt volgens klager niet dat gesproken moet worden van verhuurde staat. Van zijn opdrachtgeefster heeft klager begrepen dat voor de bewoning geen vergoeding/huur wordt betaald.

De taxateur ontkent dat hij zich bij het vaststellen van de waarde heeft laten leiden door de wensen van zijn opdrachtgeefster.

Over de aanvankelijke teruggave van de opdracht heeft de taxateur erkend dat hij toen heeft meegedeeld dat hij de opdracht teruggaf omdat hij over onvoldoende kennis beschikte. Dat heeft hij echter gedaan om de werkelijke reden te verhullen, namelijk dat hij in 2025 behandelingen moest ondergaan in verband met een ernstige ziekte. Door de gevolgen daarvan was hij niet in staat om de woning in 2025 te taxeren. Slechts een beperkt aantal mensen was hiervan op de hoogte.

In 2026 was de situatie weer anders, en nadat de taxateur van klager zelfstandig een rapport had uitgebracht, voelde de taxateur zich vrij dit ook te doen, ook al was aanvankelijk afgesproken dat een gezamenlijk rapport zou worden uitgebracht.

Achteraf ziet de taxateur wel in dat hij over de oorzaak van het teruggeven van de opdracht in 2025 beter anders had communiceren. Ook geeft hij toe dat het rapport een aantal slordigheden bevat.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (verder: het RGB) geldend op 16 maart 2026;
- Het Reglement Definities geldend op 16 maart 2026;
- De Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed, geldend op 16 maart 2026;
- Het Reglement Kamers NRVT geldend op 16 maart 2026;
- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT, geldend op 1 april 2026.

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klager

De klacht heeft betrekking op gedragingen van de taxateur bij het verrichten van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt. Het tuchtcollege acht zich dan ook bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van de gedragingen als register taxateur stond geregistreerd in het door NRVT gehouden register.

Klager is als mede-eigenaar van het getaxeerde object als belanghebbende aan te merken. Hij is dan ook in dat opzicht ontvankelijk in de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij in redelijkheid tot de door hem vastgestelde 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 of hij hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

De klacht en het verweer in ogenschouw genomen, samen met hetgeen tijdens de hoorzitting is besproken, komt het tuchtcollege tot het oordeel dat de taxateur zich niet schuldig heeft gemaakt aan klachtwaardig gedrag.

Gelet op de door de taxateur genoemde overwegingen heeft hij in redelijkheid kunnen oordelen dat sprake is van een half vrijstaande, zelfstandige woning. De enkele omstandigheid dat de taxateur van klager zelf over dezelfde situatie een andere afweging heeft gemaakt, met als conclusie dat het om een onzelfstandige wooneenheid gaat, maakt dat niet anders. Hoe moeilijk te begrijpen dit ook is voor de betrokken partijen/opdrachtgevers, taxateurs kunnen over hetzelfde object tot verschillende conclusies komen. Dit wil niet per definitie zeggen dat één van de taxateurs dan fouten heeft gemaakt en zich klachtwaardig heeft gedragen. In wat klager naar voren heeft gebracht, ziet het tuchtcollege geen aanknopingspunten om te oordelen dat de taxateur zich klachtwaardig heeft gedragen.

De taxateur heeft verder voldoende uitgelegd en onderbouwd hoe de gang van zaken rond de aanvankelijke teruggave en latere aanvaarding van de opdracht is geweest. Hoewel hij, zoals hij ook erkende, dit beter anders had kunnen aanpakken, is ook op dit punt van een klachtwaardig handelen geen sprake. Ook het bij nader inzien terugkomen op zijn eerdere opmerkingen dat wel sprake was van inwoning/een onzelfstandige woonruimte en dat hij de woning op dezelfde manier zou taxeren als de taxateur van klager, had vanuit communicatief oogpunt wellicht anders gekund, maar ook hiermee heeft de taxateur geen door NRVT gestelde regels geschonden.

Dat de taxateur zich bij het vaststellen van de waarde heeft laten beïnvloeden door zijn opdrachtgeefster is op geen enkele wijze komen vast te staan.

Al met al is het tuchtcollege van oordeel dat de klacht ongegrond moet worden verklaard en zal dan ook dienovereenkomstig beslissen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 30 september 2026 door het Tuchtcollege NRVT.