Dossiernummer: **26050**

Datum: **30 september 2026**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

[Naam klager],

wonende te [plaats],

klaagster,

tegen

[naam taxateur],

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtformulier van 16 april 2026, met bijlagen;
- het verweerschrift van 15 mei 2026, met bijlagen.

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:

- klaagster, bijgestaan door haar coach, mevrouw [naam];
- de taxateur, bijgestaan door mr. [naam].

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 klaagsters ex-partner op 27 januari 2026 uitgebrachte taxatierapport van de woning aan de [straat] 4A in [plaats]. 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 klaagsters ex-partner. De 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 hij vastgesteld op € 140.000,00

Dezelfde woning is later, op 16 maart 2026, in opdracht van klaagsters door een andere taxateur getaxeerd. Hij is er in zijn rapport vanuit gegaan dat sprake was van een half vrijstaande zelfstandige woning en heeft de waarde bepaald op € 415.000,00.

Klaagster voert aan dat zij het rapport van de taxateur totaal onverwacht ontving. Zij heeft geen opdracht gegeven, was niet op de hoogte, heeft geen toegang verleend tot de woning, heeft geen concept-taxatierapport ontvangen en was niet aanwezig bij zijn taxatie.

Na ontvangst van het rapport heeft zij een andere taxateur, die de taxatie aanvankelijk samen met de taxateur zou doen, maar die zijn opdracht aanvankelijk had teruggegeven, alsnog bereid gevonden de gezamenlijke woning te taxeren.

Klaagster vindt dat zij als mede-eigenaar, door de taxateur betrokken had moeten worden bij de taxatie. Door haar op geen enkele wijze vooraf te informeren, heeft de taxateur naar de mening van klaagster de schijn van partijdigheid opgewekt. Dat de taxateur ook een jachtvriend is van haar ex-partner doet klaagster ook twijfelen aan zijn onpartijdigheid, evenals de omstandigheid dat de getaxeerde waarde exact overeenkomt met het maximale bedrag dat haar ex-partner gefinancierd kan krijgen.

De taxateur heeft de woning volgens klaagster ook verkeerd beoordeeld. De woning voldoet aan de voorwaarden voor een zelfstandige woning. De taxateur had het dan ook niet als een onzelfstandige wooneenheid mogen aanmerken. Ook is de moeder van klaagsters ex-partner slechts een tijdelijke gebruiker van de woning. Er is geen huurovereenkomst en voor het gebruik wordt geen vergoeding betaald. De taxateur had dan ook niet uit mogen gaan van verhuurde staat.

Klaagster betwijfelt ook of de taxateur beschikt over voldoende kennis van de plaatselijke situatie. Zijn kantoor is in [plaats] gevestigd en de taxateur woont in [plaats]. Uit het rapport blijkt niet hoe de taxateur aan voldoende kennis over de plaatselijke markt komt.

De referentieobjecten zijn volgens klaagster niet vergelijkbaar met de getaxeerde woning.

Tot slot meldt klaagster dat in het taxatierapport staat dat ongeveer € 250.000,00 tot € 300.000,00 nodig zal zijn om de woning te verbouwen. Dit wordt in het rapport echter geheel niet onderbouwd.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat hij de taxatie alleen en uitsluitend in opdracht van klaagsters ex-partner heeft uitgevoerd. Het behoorde niet tot zijn opdracht om klaagster bij de taxatie te betrekken. Van bewuste geheimhouding is geen sprake geweest. De taxateur heeft begrepen dat het rapport kort nadat het was uitgebracht ook aan klaagster is verstrekt.

De taxateur ontkent dat hij op partijdige wijze te werk is gegaan. Hij is geen jachtvriend van klaagsters ex-partner. Hij kende hem voorafgaand aan de opdracht wel omdat zij een gezamenlijke kennis in de jachtwereld hebben. In die hoedanigheid heeft hij klaagsters ex-partner twee keer ontmoet en gesproken op een jacht dag, maar van een vriendschap is geen sprake. Zij hebben geen persoonlijke of kameraadschappelijke relatie. De taxateur stelt volkomen onafhankelijk en onpartijdig te zijn geweest.

Samen met de hoofdwoning nummer 4 betreft de getaxeerde woning planologisch één woonbestemming en als zodanig heeft de taxateur de taxatie ook uitgevoerd. Planologie is leidend voor de taxatie en daarom is hij uitgegaan van een onzelfstandige wooneenheid.

Op verzoek van zijn opdrachtgever heeft hij ook de waarde bepaald met als bijzonder uitgangspunt verhuurde staat. De feitelijke situatie is evident anders, maar niets stond eraan in de weg om dit bijzonder uitgangspunt mee te nemen in het rapport. Als de rechter van oordeel is dat uitgegaan moet worden van onverhuurde staat, dan kan dat onderdeel van zijn rapport eenvoudigweg buiten beschouwing worden gelaten.

Dat hij niet beschikt over voldoende regionale bekendheid of van kennis op het gebied van woningen betwist de taxateur. Klaagster heeft aanvankelijk ook geen bezwaar gemaakt tegen zijn benoeming (samen met de taxateur van haar ex-partner), terwijl zij wist dat hij ingeschreven staat in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Als in die Kamer ingeschreven taxateur is hij overigens ook bevoegd de woning van klaagster te taxeren. Hij beschikt ook over voldoende bekendheid met de plaatselijke situatie. Hij is al 20 jaar taxateur, waarbij hij taxaties van objecten door het hele land heeft uitgevoerd, ook in [regio]. Hij heeft jarenlang opdrachten in de omgeving van [plaats] uitgevoerd.

De taxateur betwist dat hij onjuiste referentieobjecten in zijn rapport heeft opgevoerd. De schatting van de verbouwingskosten is gebaseerd op een opgave van zijn opdrachtgever, die zelf aannemer is, en op zijn beoordeling ter plaatse.

De taxateur verzoekt de klacht ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

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

5. De beoordeling

Bevoegdheid van het tuchtcollege en ontvankelijkheid van klaagster

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.

Klaagster is als mede-eigenaar van het getaxeerde object als belanghebbende aan te merken. Zij 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. Het tuchtcollege beoordeelt echter niet of de door de taxateur vastgestelde waarde juist is.

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. Ten aanzien van een aantal klachtonderdelen overweegt het tuchtcollege als volgt.

Dat klaagster niet op de hoogte was van deze taxatie en daarbij niet aanwezig was, is niet aan te merken als klachtwaardig handelen. Het is niet nodig alle eigenaren van het te taxeren object op de hoogte te stellen van de taxatie of te worden uitgenodigd om bij de inspectie aanwezig te zijn.

Gelet op de door de taxateur genoemde planologische situatie heeft hij in redelijkheid kunnen oordelen dat sprake is van een onzelfstandige wooneenheid. De omstandigheid dat de taxateur van klaagster zelf over dezelfde situatie een andere afweging heeft gemaakt, met als conclusie dat het om een half vrijstaande zelfstandige woning 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 klaagster naar voren heeft gebracht, ziet het tuchtcollege geen aanknopingspunten om te oordelen dat de taxateur zich klachtwaardig heeft gedragen.

De door de taxateur gekozen referentieobjecten laten zich goed vergelijken met de getaxeerde woning, ervan uitgaande dat sprake is van een onzelfstandige wooneenheid. Hij heeft hier geen steken laten vallen. Dat de taxateur in het kader van de vergelijking met de referentieobjecten geschatte verbouwingskosten heeft opgevoerd, is evenmin onjuist.

Ook het op verzoek van zijn opdrachtgever waarderen van de woning met als bijzonder uitgangspunt de verhuurde staat, is niet als klachtwaardig aan te merken.

De taxateur heeft de stellingen van klaagster dat hij niet onafhankelijk en/of niet onpartijdig heeft gehandeld gemotiveerd weersproken. Klaagster heeft geen stukken in het geding gebracht die haar stelling op dit punt onderbouwen. Het tuchtcollege is dan ook van oordeel dat op geen enkele wijze vast is komen te staan dat de taxateur zich op dit punt klachtwaardig heeft gedragen. Evenmin is er, gelet ook op het, onvoldoende weersproken, verweer van de taxateur, geen aanleiding te twijfelen aan diens plaatselijke bekendheid.

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.