Dossiernummer: **25093**

Datum: **8 mei 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 12 oktober 2025 met 7 bijlagen;
- het verweerschrift van 10 november 2025 met 1 bijlage;
- de reactie op het verweer van klager van 11 november 2025 met 4 bijlagen;
- de koopovereenkomst op 29 december 2025 toegestuurd door klager.

Tijdens de hoorzitting van 12 maart 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager en C (zoon van klager);
- de taxateur en D (gemachtigde van 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 E opgestelde taxatierapport van twee percelen cultuurgrond nabij de [Straat] te [Plaats]. Klager en E (zijn broer) zijn beide voor de helft eigenaar van de gronden. De taxatie heeft als doel inzicht te verkrijgen in de marktwaarde in het kader van een eventuele verkoop van de percelen.

Klager is het niet eens met de taxatie. In het klaagschrift voert klager drie klachtonderdelen aan. Ook verwijst klager naar zijn e-mail aan de taxateur van 10 oktober 2025 waarin de klachten nader worden toegelicht en enkele andere klachten worden genoemd. Klager heeft ter zitting een nadere uitwerking en toelichting van zijn klachten gegeven. De klachten worden hieronder verkort weergegeven.

1. Het taxatierapport bevat onregelmatigheden en onjuistheden en voldoet (daardoor) niet aan de door het NRVT vereiste kwaliteit. Volgens klager gaat de taxateur voorbij aan de complexiteit van de toegangssituatie naar de percelen (paal in wegdek, toegang tot percelen via klein hek, camera). Ook ontbreken volgens klager de eigendomsbewijzen, waardoor er geen compleet beeld ontstaat over zakelijke rechten, andere rechten en verplichtingen.

   In de als eerste ontvangen versie van het taxatierapport ontbreekt de plausibiliteitsverklaring. In de naderhand (op 10 oktober 2024) ontvangen versie is de plausibiliteitsverklaring toegevoegd. De verklaring is opgesteld door F, Register-Taxateur ingeschreven in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed. Klager vraagt zich af waaruit blijkt dat F voldoende bekwaam is om het taxatierapport te beoordelen.

   De opdrachtbevestiging is niet als bijlage aan het taxatierapport gehecht.

   De vermelding dat op het getaxeerde conform mondelinge opgave van de opdrachtgever alle nutsvoorzieningen aanwezig zijn is onjuist. De taxateur had tijdens de inspectie kunnen en moeten zien dat op het getaxeerde geen elektra-, water- en rioolaansluiting aanwezig is.

   De taxateur heeft in het rapport niets opgenomen over de aanwezige vervallen schuur, terwijl hij wel een offerte heeft opgevraagd voor het slopen van deze (asbesthoudende) schuur. De kostenpost voor de sloop (€ 23.510,30) komt niet terug in het rapport.
2. De taxateur heeft opgetreden als aankopend makelaar, taxateur en verkopend makelaar, waardoor hij de taxatie niet onbevooroordeeld, onafhankelijk, objectief en zonder tegenstrijdige belangen heeft kunnen uitvoeren.
3. De taxateur heeft samen met de opdrachtgever bij het betreden van de percelen de camera vernield. Daarnaast verwijt klager de taxateur dat hij (en de opdrachtgever van de taxateur) op sociale media belachelijk worden gemaakt. Klager verwijst hierbij naar de publicatie van een foto van de vervallen schuur op sociale media.

Klager stelt zich op het standpunt dat de taxateur zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

3. Het verweer

De taxateur is het niet eens met de klachten en voert verweer.

In zijn verweerschrift voert de taxateur aan dat in een conceptversie van het taxatierapport de plausibiliteitsverklaring inderdaad ontbrak, maar dat de opdrachtgever en zijn advocaat op 23 september 2024 een definitieve versie van het rapport hebben ontvangen waar de plausibiliteitsverklaring wel was aangehecht. Omdat klager geen opdrachtgever was, heeft de taxateur het (definitieve) rapport niet aan klager gestuurd. Ter zitting heeft de taxateur toegelicht dat hij het taxatierapport tegelijk naar zijn opdrachtgever en de taxateur voor de plausibiliteitsverklaring heeft gestuurd. De taxateur merkt op dat hem niet verweten kan worden dat zijn opdrachtgever de versie zonder plausibiliteitsverklaring bij de rechtbank heeft ingediend. Zijn opdrachtgever heeft daarvoor ook geen toestemming gevraagd.

De taxateur voert over het ontbreken van de opdrachtbevestiging aan dat de taxateur op 22 december 2023 een offerte heeft gestuurd, waar de opdrachtgever op 21 augustus 2024 – via WhatsApp – akkoord op heeft gegeven.

De taxateur voert aan dat de erfdienstbaarheden in het rapport zijn benoemd en dat de taxateur voldoet aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie.

De taxateur betwist dat hij heeft opgetreden als aankoopmakelaar, taxateur en verkoopmakelaar. De taxateur heeft op verzoek van de opdrachtgever eenmaal als toehoorder deelgenomen aan een overleg met de gemeente [Plaats]. De taxateur voert aan dat in dit overleg geen verkooponderhandeling heeft plaatsgevonden. De taxateur heeft enkel opgetreden als taxateur, hetgeen wordt bevestigd door de schriftelijke verklaring van de opdrachtgever die hij in het geding heeft gebracht.

De taxateur geeft aan dat hij geen prijscorrectie heeft toegepast voor het verschil in vorm van de kavels, omdat dit naar zijn oordeel niet nodig was. Volgens de taxateur volstond in dit geval een prijs per m^2 voor het gehele complex.

De taxateur ontkent dat hij tijdens de inspectie een camera heeft vernield of betrokken is geweest bij het vernielen van een camera. De taxateur ontkent ook dat hij foto's op social media heeft geplaatst of daarbij betrokken is geweest.

De taxateur erkent dat hij een offerte heeft opgevraagd voor een asbestsanering. De taxateur heeft – in het verweerschrift en ter zitting – toegelicht dat hij dit op verzoek van zijn opdrachtgever deed die in het buitenland woont. De taxateur voert verder aan dat hij ten tijde van de taxatie niet op de hoogte was van sloopplannen. De taxateur heeft zich bij de waardebepaling gebaseerd op de situatie ten tijde van de opname. De offerte voor de sloop van de vervallen schuur is later aangevraagd en om die reden niet in het rapport opgenomen.

De taxateur heeft zijn rol bij een bespreking tussen zijn opdrachtgever en klager en de gemeente [Plaats] toegelicht. In het kort komt het erop neer dat hij op verzoek van zijn opdrachtgever als toehoorder aanwezig is geweest bij het gesprek met de gemeente dat als intentie had om te praten over het creëren van een ontsluiting. De taxateur voert aan dat hij tijdens dit gesprek geen verkooponderhandeling heeft plaatsgevonden.

De taxateur voert aan dat de informatie over de nutsvoorzieningen afkomstig is van de opdrachtgever en hij geen reden had om aan de juistheid van deze informatie te twijfelen. De taxateur was daardoor in de veronderstelling dat de nutsvoorzieningen aanwezig zijn. Mocht dit niet juist zijn en zijn opdrachtgever zou verzoeken het rapport op dit punt aan te passen, dan is de taxateur daartoe bereid. Dit geldt ook voor de afrastering.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege de klachten ongegrond te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak van toepassing vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van toepassing vanaf 1 januari 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van toepassing in 2024.

5. De beoordeling

<u>Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege</u>

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

Klager is als eigenaar van het object 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. 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 verwacht en hij hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het tuchtcollege overweegt dat de plausibiliteitsverklaring is toegevoegd aan het definitieve taxatierapport. Dat de opdrachtgever van de taxateur de versie van het taxatierapport zonder die plausibiliteitsverklaring heeft ingebracht in een gerechtelijke procedure tegen zijn broer kan de taxateur niet worden verweten.

De taxateur heeft toegelicht dat hij een offerte aan zijn opdrachtgever heeft gestuurd en dat deze de offerte door middel van een WhatsApp-bericht heeft geaccepteerd. De klacht over het ontbreken van de opdrachtvoorwaarden treft in zoverre geen doel.

De taxateur heeft op de zitting verklaard dat hij de afrastering tijdens de inspectie heeft waargenomen en die waarneming verwerkt in het taxatierapport. Voor het geval die afrastering niet meer aanwezig is, is de taxateur bereid het rapport aan te passen.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft de taxateur ook niet tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld door de asbestsanering en sloopkosten niet in het rapport te verwerken. De taxateur is volgens de regels uitgegaan van de feitelijke staat van het object ten tijde van de taxatie. Op de taxatiedatum was van sanering en sloop geen sprake.

Verder is niet gebleken dat de taxateur bij de waardebepaling tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De omstandigheid dat een deel van het perceel later voor een bepaalde prijs is verkocht is daarvoor onvoldoende omdat dit niet betekent dat door de taxateur getaxeerde marktwaarde voor onjuist of onzorgvuldig tot stand gekomen moet worden gehouden.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur de erfdienstbaarheden in het taxatierapport heeft genoemd maar dat hij de inhoud daarvan niet heeft omschreven. Dit had wel gemoeten omdat zo inzichtelijk wordt gemaakt wat de invloed daarvan is op de marktwaarde. De taxateur heeft op dit punt niet voldaan aan de vereisten van zorgvuldigheid en transparantie.

Slordig is dat de taxateur in het taxatierapport heeft aangevinkt dat in het getaxeerde conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen aanwezig zijn terwijl niet weersproken is dat er geen nutsvoorzieningen aanwezig zijn. Het tuchtcollege oordeelt dat de taxateur hier meer aandacht aan had moeten besteden.

Gelet op de overige inhoud van het rapport over de erfdienstbaarheden, is de vermelding “niet van toepassing” op pagina 13 van het rapport naar het oordeel van het tuchtcollege een verschrijving.

Het tuchtcollege is van oordeel dat ook de vermelding “geen” bij het onderdeel toekomstige planologische ontwikkelingen (pagina 9 van het rapport) een verschrijving is, omdat de taxateur de mogelijke transitie naar park wel heeft vermeld in de SWOT (pagina 17 van het rapport) en als bijlage het rapport “[naam rapport]” aan het taxatierapport heeft gehecht.

Uit het voorgaande volgt dat het rapport een aantal slordigheden bevat en een lacune wat de beschrijving van de erfdienstbaarheden betreft die leiden tot gegrondverklaring van de bijbehorende klachtonderdelen.

Dat de taxateur op verzoek van zijn opdrachtgever is meegegaan naar een gesprek bij de gemeente is voor het tuchtcollege onvoldoende om aan te nemen dat sprake is van belangenverstrengeling. Dat de taxateur tijdens dat gesprek is opgetreden als aankoop- en verkoopmakelaar heeft klager niet aangetoond en blijkt ook niet uit de stukken. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

De verwijten van klager over betrokkenheid van de taxateur bij het vernielen van de camera en het plaatsen van berichten op social media zijn naar het oordeel van het tuchtcollege ook ongegrond. Daarvan is niet gebleken en klager heeft nagelaten deze beweringen met concrete bewijsstukken te onderbouwen.

Alles afwegende komt het tuchtcollege tot de conclusie dat de klacht deels gegrond is maar dat de verwijten die de taxateur kunnen worden gemaakt onvoldoende zwaarwegend zijn om een maatregel op te leggen. Volstaan kan worden met gedeeltelijke gegrondverklaring van de klacht.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND en deels ONGEGROND.

Legt geen maatregel op.

Deze uitspraak is gedaan op 8 mei 2026 door het Tuchtcollege NRVT.