Dossiernummer: **26009**

Datum: **16 april 2026**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A. en B.,

wonende te [Plaats],

klagers

tegen

C,

Register-Taxateur te [Plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 31 december 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 februari 2026, met bijlagen.

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:

- klagers;
- 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 de door de taxateur opgestelde waardebepaling van de door klagers bewoonde boerderij (hierna: het object) en het perceel aan de [Straatnaam] te [Plaats]. Klager A is één van de acht erfgenamen in de nalatenschap waarin het object valt. Klagers willen het object kopen uit de boedel tegen een reële en objectief vastgestelde waarde. De waarde die de taxateur

heeft vastgesteld ligt substantieel hoger dan een eerder opgesteld gevalideerd taxatierapport. Nadat de taxateur de waardebepaling heeft uitgebracht is de afwikkeling van de nalatenschap vastgelopen.

Klagers zijn het niet eens met de wijze waarop de taxateur zijn werkzaamheden heeft verricht. Klagers voeren vier klachtonderdelen aan die – verkort weergegeven – als volgt luiden:

1. Klachtonderdeel 1: waardebepaling in plaats van taxatierapport

   Klagers verwijten de taxateur dat hij in een uiterst gevoelige nalatenschapskwestie in plaats van een gevalideerd taxatierapport slechts een waardebepaling, zonder toepassing van de vereiste juridische en procedurele waarborgen, heeft opgesteld. De taxateur heeft in de waardebepaling het verschil met een eerder uitgebracht NRVT-taxatierapport niet toegelicht. De professionele standaard vereist dat de taxateur helder en ondubbelzinnig communiceert welk type product wordt afgeleverd en welke reikwijdte en beperkingen daaraan verbonden zijn.

2. Klachtonderdeel 2: potentiële belangenverstrengeling

   Klagers voeren aan dat uit de correspondentie blijkt dat is gesproken over een mogelijke advies- of consultancyrol voor de taxateur in een vervolgtraject van projectontwikkeling. Dit wekt de indruk dat sprake is van (potentiële) belangenverstrengeling.

3. Klachtonderdeel 3: waardebepaling is onjuist

   De door de taxateur opgestelde waardebepaling is onjuist. De vastgestelde waarde ligt aanzienlijk hoger dan twee taxaties van gerechtelijke, NRVT-gecertificeerde, taxateurs. Volgens klagers wordt het verschil in waarde veroorzaakt door de volgende omissies:

   (i) het gebruiken van ongeschikte referentieobjecten zonder noodzakelijke correcties;

   (ii) onvoldoende verwerking van bouwkundige en planologische beperkingen;

   (iii) het ontbreken van kosten voor bouwrijp maken ad € 160.000;

   (iv) het toepassen van afrondingen zonder onderbouwing;

   (v) het ontbreken van een risicomarge of scenarioanalyse.

4. Klachtonderdeel 4: juridische en maatschappelijke gevolgen van de waardebepaling

   De taxateur had moeten voorzien dat de waardebepaling zware juridische en maatschappelijke gevolgen zou kunnen hebben, vooral vanwege de gevoelige nalatenschapskwestie en de langdurige bewoning van het object door klagers en hun minderjarige kinderen. Volgens klagers rust in een dergelijke context op een NRVT-geregistreerde taxateur een verhoogde zorgplicht ten aanzien van zorgvuldigheid, transparantie en rolbewustzijn.

3. Het verweer

De taxateur is het niet eens met de klacht. Hij voert daartegen per klachtonderdeel – verkort weergegeven – het volgende aan.

1. De taxateur ontving de opdracht van mevrouw D, namens de familie. De afspraak was dat de taxateur een makelaarsdienst zou verrichten met een inschatting van de verkoopopbrengst. Na goedkeuring zou de taxateur worden aangesteld als verkopend makelaar, waarbij nadere afspraken zouden worden gemaakt over courtage. In alle gesprekken en correspondentie heeft de taxateur zich overduidelijk gepresenteerd als makelaar en niet als Register-Taxateur. De taxateur heeft de vragen in het memo van klagers van 2 juli 2025 beantwoord. Daarin heeft de taxateur duidelijk uitgelegd dat de waardebepaling geen taxatierapport is en wat het verschil is.

2. De taxateur is van mening dat de aantijging tegen zijn integriteit volstrekt ongegrond is en nergens op is gebaseerd. De taxateur voert aan dat hij nadrukkelijk heeft aangegeven dat hij door zijn betrokkenheid als makelaar geen taxatierapport meer kan uitbrengen.

3. De taxateur weerspreekt dat hij een gebrekkige of onjuiste waardebepaling heeft afgegeven en verwijst naar wat hij over de klachtonderdelen 1 en 2 heeft opgemerkt. Hij benadrukt nogmaals dat de brief van 3 april 2025 geen taxatierapport is.
4. De taxateur stelt zich op het standpunt dat hij als makelaar niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor de door klagers gestelde gevolgen voor de afwikkeling van de nalatenschap. De taxateur voert aan dat hij duidelijk als makelaar heeft geopereerd en dat het feit dat hij als taxateur is aangesloten bij het NRVT niet relevant is.

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 Landelijk en Agrarisch Vastgoed van toepassing in 2025.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

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

Klager A is mede-erfgenaam van het object waarvan de taxateur de waarde heeft bepaald. Klagers zijn huurders van het object. Klagers zijn daarom aan te merken als belanghebbenden.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van verweerder, te weten het waarderen van een vastgoedobject, wat 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

Indien een Register-Taxateur werkzaamheden verricht in het kader van een makelaarsdienst, met als doel een verkoopopdracht te verwerven, moet deze – zoals het Tuchtcollege eerder heeft overwogen, onder meer in de uitspraak van 18 juli 20219 (20190328) – ervoor zorgen dat voor eenieder duidelijk is dat géén sprake is van een professionele taxatiedienst.

De taxateur heeft op 3 april 2025 aan een van de erfgenamen, mevrouw D, een brief verzonden met als onderwerp “Waardering t.b.v. verkoop percelen [Straat] te [Plaats]”. De taxateur vermeldt in deze brief dat hij heeft gekeken naar een reële verkoopopbrengst van een gedeelte van het in de nalatenschap vallende perceel (hierna: de kavel) op basis van de door E. Bouwkundig Projectleider / Adviseur opgestelde concepten. De door klagers gehuurde en bewoonde boerderij maakt deel uit van de kavel. De taxateur vermeldt dat het uitgangspunt voor de berekening sloop van de bestaande woning en overige opstallen en verkoop van bouwkavels is geweest. De taxateur heeft de verkoopwaarde van de kavels berekend uitgaande van een gemiddelde prijs per m^2 gebaseerd op acht referenties. De taxateur vermeldt verder dat hij de post “afkoopkosten huurder” heeft bepaald op basis van de regelgeving die in de onteigeningswet is opgenomen over de beëindiging van een lopende huurovereenkomst. De taxateur heeft daarbij opgemerkt dat hij aannames heeft gedaan, zoals over de hoogte van de huidige en toekomstige huur, die bij een berekening op basis van de werkelijke situatie een substantiële verandering in de uitkomst kan geven. De taxateur heeft ook vermeld dat nu geen sprake is van onteigening, beëindiging van de huurovereenkomst niet kan worden afgedwongen en er met de huurder afspraken moeten worden gemaakt over die beëindiging.

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur wist dat het object waarop de brief van 3 april 2025 betrekking had onderdeel was van de afwikkeling van een nalatenschap. Het was de taxateur ook bekend dat het de acht erfgenamen – ondanks de begeleiding van een door erflaatster aangestelde

professionele afwikkelingsbewindvoerder – niet lukte om in onderling overleg tot verdeling van die nalatenschap te komen. Verder wist de taxateur dat een van de mede-erfgenamen al geruime tijd de boerderij huurde en daarin met zijn gezin verbleef.

In een dergelijk geval wordt van een taxateur verwacht dat hij zich hiervan rekenschap geeft en een hoge mate van zorgvuldigheid nastreeft, in het bijzonder ten aanzien van zijn rol.

Naar het oordeel van het tuchtcollege heeft de taxateur dit onvoldoende gedaan. De taxateur heeft zich weliswaar gepresenteerd als makelaar maar in feite een waardering afgegeven over een gedeelte van het in de nalatenschap vallende perceel (de kavel) op basis van een schets om de kavel in 2 kavels ten behoeve van woningbouw te splitsen. De taxateur gebruikt in de brief van 3 april 2025 weliswaar de woorden “waardering t.b.v. verkoop” en “verkoopopbrengst”, maar zijn rol als makelaar is verder niet uitgewerkt in de verkoopprijsindicatie die hij heeft opgesteld. Daarbij komt dat de taxateur zich heeft opgeworpen als mediator in het conflict dat tussen klagers en de overige erfgenamen was ontstaan over de waarde van de door klagers gehuurde boerderij met ondergrond en toebehoren. Door geld te genereren zou dat conflict in de visie van de taxateur kunnen worden vlot getrokken of opgelost. Het past echter niet bij de rol van mediator om een waardering van een kavel op verzoek van een van partijen af te geven. Het is dan ook begrijpelijk dat de waardering van de kavel door klagers als een taxatie werd beschouwd omdat verweerder als Register-Taxateur stond ingeschreven en de al eerder door klagers verzochte taxatie niet tot overeenstemming tussen de erfgenamen had geleid. Klagers hebben in dit verband onweersproken gesteld dat hen het verschil tussen een vrijblijvend verkoopadvies en een “officieel” taxatierapport niet duidelijk was. Het tuchtcollege overweegt dat de taxateur had kunnen en moeten weten dat hij door alle erfgenamen als deskundige zou worden gezien en dat het door hem genoemde bedrag zou worden gebruikt in de discussie over de verdeling van de nalatenschap. Hoewel de taxateur naar eigen zeggen heeft beoogd dat hij alle erfgenamen, waaronder klagers, heeft willen helpen om een oplossing te vinden voor de vastgelopen verdeling van de nalatenschap, had de taxateur er rekening mee moeten houden dat zijn waardering van de kavel als taxatie zou worden beschouwd en als zodanig mogelijk zou kunnen leiden tot verscherping van het conflict. Het voorgaande in overweging nemende oordeelt het tuchtcollege dat de taxateur zich weliswaar heeft gepresenteerd als makelaar, maar in feite als taxateur is opgetreden. Door het schatten en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, in een vorm die niet aan de regelgeving van de NRVT voldoet en waarin essentiële informatie ontbreekt, heeft de taxateur onzorgvuldig gehandeld.

De taxateur heeft de regelgeving van NRVT niet gevolgd en de van toepassing zijnde Praktijkhandreiking en de fundamentele beginselen niet in acht genomen, met name het beginsel van zorgvuldigheid en transparantie zoals vastgelegd in artikel 12 RGB. De klacht wordt daarom gegrond verklaard.

Hoewel het tuchtcollege niet twijfelt aan de goede bedoelingen van de taxateur is zijn handelwijze tuchtrechtelijk verwijtbaar. De taxateur had te allen tijde moeten voorkomen dat er in een conflictsituatie als deze ook nog eens onduidelijkheid over zijn rol en de betekenis van de door hem afgegeven waardebepaling zou ontstaan. De taxateur heeft aldus het risico genomen dat het conflict daardoor juist wordt verscherpt. Het tuchtcollege acht gelet op alle omstandigheden een berisping een passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND.

Legt de MAATREGEL op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 16 april 2026 door het Tuchtcollege NRVT.