Dossiernummer: **25112**

Datum: **26 maart 2026**

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster

tegen

B,

Register-Taxateur te [Plaats],

verweerder (hierna ook: 'de taxateur').

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 27 november 2025, met 11 bijlagen;
- het verweerschrift van 3 februari 2026.

Tijdens de hoorzitting van 27 februari 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 ziet op de taxatie van de woning aan de [Straat] te [Plaats] en een perceel grond aan de [Straat] te [Plaats]. De taxaties zijn uitgevoerd in het kader van een gerechtelijke procedure over de boedelverdeling na echtscheiding. Ter uitvoering van een beschikking van de rechtbank hebben beide partijen de taxateur opdracht gegeven een voor partijen bindende taxatie te verrichten van de woning en het perceel grond.

Klaagster is niet tevreden over de wijze waarop de taxateur de taxatieopdracht heeft uitgevoerd. Zij voert daartegen drie klachtonderdelen aan die – verkort weergegeven – als volgt luiden:

1. Klachtonderdeel 1: ongelijke behandeling

   Klaagster stelt dat de taxateur haar en haar ex-partner niet dezelfde informatie heeft verstrekt in het kader van de uitvoering van de taxatie-opdracht. Klaagster verwijst ter onderbouwing van haar standpunt naar diverse e-mails. Uit die e-mails blijkt volgens klaagster ook dat de taxateur wel heeft gereageerd op inhoudelijke vragen en opmerkingen van haar ex-partner, terwijl vragen van de advocaat van klaagster over de taxatie en de concepttaxatierapporten onbeantwoord zijn gebleven. Klaagster meent dat de taxateur hierdoor NRVT-regels over onafhankelijkheid, transparantie en gelijke behandeling van beide opdrachtgevers heeft geschonden.

2. Klachtonderdeel 2: substantiële afwijkingen tussen conceptversies van het taxatierapport

   Klaagster voert – onder verwijzing naar correspondentie en conceptrapporten – aan dat de taxateur in het conceptrapport van 10 oktober 2025 ten opzichte van het conceptrapport van 2 oktober 2025 substantiële wijzigingen heeft aangebracht. Volgens klaagster zijn deze wijzigingen feitelijk, systematisch en waardedrukkend, terwijl de taxateur geen meetstaat of technische verantwoording heeft verstrekt. De advocaat van klaagster heeft over deze wijzigingen vragen gesteld, die de taxateur niet heeft beantwoord.

   Klaagster voert aan dat de taxateur op 7 november 2025 het definitieve taxatierapport heeft uitgebracht, terwijl de inhoudelijke beantwoording van haar vragen ontbrak en de verschillen tussen de conceptversies niet zijn toegelicht.

   Verder verwijt klaagster de taxateur dat hij op 22 november 2025 aan klaagster en haar ex-partner akkoord heeft gevraagd op het definitieve taxatierapport. Volgens klaagster is het vragen van akkoord op een taxatierapport vreemd en in strijd met de NRVT- en beroepspraktijk waarin een taxatie een onafhankelijk eindproduct is en geen document waar instemming van betrokkenen voor nodig is.

3. Klachtonderdeel 3: schijn van partijdigheid

   Klaagster voert aan dat de wijze waarop de communicatie en besluitvorming is verlopen, bij haar sterk de indruk heeft gewekt dat de taxateur niet onafhankelijk heeft gehandeld. Dit blijkt onder meer uit de uitspraak van de taxateur dat de ex-partner van klaagster de (enige) opdrachtgever zou zijn, de ex-partner en/of zijn broer (die zijn contactpersoon was) over meer informatie beschikte, er sprake was van een aantoonbaar verschil in inhoudelijke terugkoppeling en herhaaldelijke verzoeken van (de advocaat van) klaagster om beantwoording van inhoudelijke vragen zijn genegeerd.

   Klaagster meent verder dat de taxateur zich niet heeft gehouden aan het doel van de taxatie (een bindende waardebepaling binnen een gerechtelijke procedure), waarbij onafhankelijkheid en transparantie cruciaal zijn. Het rapport is door de gebrekkige communicatie niet controleerbaar, niet navolgbaar, niet zelfstandig te verifiëren en niet betrouwbaar genoeg om bindend te (kunnen) zijn.

3. Het verweer

De taxateur voert aan dat tijdens zijn eerste telefonische contact met klaagster niet duidelijk was hoe de gerechtelijke uitspraak luidde en dat hij – voordat hij uitspraken zou doen over het contact met de ex-partner van klaagster – eerst inzage wilde hebben in die uitspraak. Nadat hij die uitspraak heeft ontvangen, is de normale procedure opgestart waarbij beide partijen opdrachtgever waren.

De taxateur stelt dat hij vanwege de gespannen situatie met de meeste zorgvuldigheid heeft gehandeld. Daarom heeft hij ook partijen de gelegenheid gegeven op het concept te reageren. Op vragen van de advocaat van klaagster heeft hij – weliswaar summier – gereageerd.

In het taxatierapport is de ligging duidelijk vermeld en er is een meetrapport opgenomen. De taxateur acht de opmerkingen over het tuinhuis niet terecht, omdat hij het tuinhuis in het rapport bouwkundig heeft omschreven. Ter zitting heeft de taxateur opgemerkt dat de benaming van het tuinhuis in het rapport neerkomt op een semantische discussie en dat hij het gebouw correct heeft meegenomen in de waardebepaling.

De taxateur merkt op dat hij de opmerkingen over de partijdigheid enkel kan bestrijden; zijn inspanningen zijn er juist op gericht geweest om steeds onpartijdig te zijn, zeker in dit soort taxaties.

De correspondentie met de ex-partner is altijd met klaagster gedeeld en de taxateur stelt dat hij met de broer van de ex-partner geen inhoudelijk contact heeft gehad.

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 2025.

5. De beoordeling

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

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur 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 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.

<u>Inhoudelijke beoordeling van de klacht</u>

Het tuchtcollege neemt ten aanzien van klachtonderdeel 1 het volgende in aanmerking.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat klaagster kort nadat de taxatieopdracht was verstrekt, al bij de taxateur melding heeft gemaakt van eenzijdige communicatie met haar ex-partner. In haar e-mail van 24 juli 2025 (09:54 uur) heeft klaagster de taxateur erop gewezen dat er zonder haar medeweten door de taxateur met haar ex-partner is gecommuniceerd en verzoekt zij aan de taxateur om alle toekomstige communicatie naar beide partijen te sturen. Klaagster heeft ’s middags telefonisch contact gehad met de taxateur. Dit telefoongesprek was voor klaagster aanleiding om de taxateur nogmaals per e-mail van 24 juli 2025 (16:50 uur) indringend te wijzen op de op hem rustende verplichting onafhankelijk en transparant te opereren.

Op 14 augustus 2025 heeft de broer van de ex-partner van klaagster, C, de taxateur – mede namens de advocaat van klaagster (mr. D) – een uitgebreide e-mail gestuurd. In die e-mail maakt hij excuses voor de communicatie tot dan toe en geeft hij aan dat klaagster en haar ex-partner graag ‘een nieuwe start’ willen maken. C geeft aan dat hij in het vervolg contactpersoon zal zijn voor zijn broer en dat de advocaat van klaagster contactpersoon zal zijn voor klaagster. Hij verzoekt de taxateur eventuele vragen per e-mail aan hem en aan de advocaat van klaagster te sturen en eventuele telefoongesprekken in een driegesprek te laten plaatsvinden.

Op 18 augustus 2025 informeert C per e-mail (met de advocaat van klaagster in cc) of en wanneer de taxateur de taxatie zal uitvoeren. De taxateur reageert daarop per e-mail van 20 augustus 2025, die hij alleen aan C gestuurd heeft. C bedankt de taxateur per e-mail voor zijn reactie met een cc aan de advocaat van klaagster. De advocaat van klaagster reageert op die e-mail met een verzoek om haar voortaan in de e-mailwisseling mee te nemen.

Op 29 augustus 2025 heeft de inspectie van de woning plaatsgevonden. Op 2 september 2025 stuurt een medewerker binnendienst van (het kantoor van) de taxateur aan C twee e-mails met vragen over de objecten. C beantwoordt deze e-mails met de advocaat van klaagster in cc. In reactie op die e-mail verzoekt de advocaat van klaagster de betreffende medewerker per e-mail van 4 september 2025 (9:49 uur) om e-mails tegelijk aan beide partijen te sturen. Op 4 september 2025 (10:45 uur) stelt de medewerker binnendienst C per e-mail een nieuwe vraag, zonder die e-mail ook te sturen aan de advocaat van klaagster. C beantwoordt de vraag met de advocaat van klaagster in cc. Op 5 september 2025 (13:55 uur) stuurt de advocaat van klaagster de medewerker binnendienst een e-mail waarin zij het verzoek herhaalt om correspondentie aan beide partijen te sturen. Op 7 oktober 2025 stelt de medewerker binnendienst enkele vragen over het object, waarbij de e-mail enkel aan C wordt gestuurd. C antwoordt met de advocaat van klaagster in cc. Hierop verzoekt de advocaat van klaagster de medewerker binnendienst opnieuw meer aandacht te schenken aan het versturen van e-mails aan beide partijen.

Gelet op deze (feitelijke) gang van zaken overweegt het Tuchtcollege als volgt. Een Register-Taxateur dient op grond van artikel 11.3 RGB te vermijden dat bij het verrichten van de Professionele Taxatiedienst sprake is van (de schijn van) het ontbreken van onafhankelijkheid en objectiviteit. Uit de opsomming hiervoor volgt dat er op meerdere momenten door de taxateur, althans een medewerker van zijn kantoor (waarvoor de taxateur verantwoordelijk is), e-mails zijn gestuurd aan de broer van de ex-partner van klaagster zonder gelijktijdige verzending van een kopie daarvan aan de advocaat van klaagster. Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur daarmee niet heeft voldaan aan het vereiste van onafhankelijkheid zoals vermeld in artikel 11.3 RGB. In ieder geval heeft de taxateur daarmee de schijn gewekt niet onafhankelijk c.q. onpartijdig te hebben gehandeld, wat ook tuchtrechtelijk verwijtbaar is. Het tuchtcollege acht klachtonderdeel 1 dan ook gegrond.

Over klachtonderdeel 2 oordeelt het tuchtcollege als volgt. Met zijn e-mail van 29 oktober 2025 heeft de taxateur slechts gereageerd op de vraag van de advocaat van klaagster over het verschil in de gehanteerde woonoppervlakte. Ter zitting is gebleken dat de taxateur in een e-mail van 7 november 2025 heeft gereageerd op andere vragen. Deze e-mail is weliswaar geen onderdeel van het klachtdossier, maar klaagster heeft de ontvangst van deze e-mail ter zitting erkend. Verder heeft de taxateur in zijn verweerschrift en ter zitting verklaard dat hij de opmerkingen van zowel klaagster als de ex-partner van klaagster heeft meegewogen bij het uitbrengen van het definitieve taxatierapport. Hoewel het netter zou zijn geweest als de taxateur op de e-mails van de advocaat van klaagster zou hebben gereageerd, is het tuchtcollege van oordeel dat de taxateur hiervan geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt. Daarbij weegt het tuchtcollege mee dat de regelgeving van NRVT geen verplichting bevat om schriftelijk te reageren op vragen of opmerkingen op een concepttaxatierapport en niet is gebleken dat de taxateur de opmerkingen van de advocaat van klaagster niet heeft meegewogen in het definitieve taxatierapport.

Over de klacht dat de taxateur NRVT-regels zou hebben geschonden door klaagster en haar ex-partner te vragen om een akkoord te geven op het definitieve taxatierapport overweegt het tuchtcollege dat het verzoek van de taxateur weliswaar ongebruikelijk is, maar niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Op grond van het voorgaande acht het tuchtcollege klachtonderdeel 2 ongegrond.

Het tuchtcollege constateert dat klachtonderdeel 3, met uitzondering van klachtonderdeel 3B, een herhaling bevat van klachten die klaagster al in de klachtonderdelen 1 en 2 naar voren heeft gebracht. In het voorgaande heeft het tuchtcollege geoordeeld dat de klachten van klaagster die in de kern neerkomen op een gebrek aan transparantie of (de schijn van) een gebrek aan onafhankelijkheid gegrond zijn. De overige klachtonderdelen zijn naar het oordeel van het tuchtcollege ongegrond. Dit geldt ook voor klachtonderdeel 3B, waarin klaagster stelt dat de taxateur niet zou hebben voldaan aan het doel van de opdracht. Ondanks gegrondbevinding van klachtonderdeel 1, is naar het oordeel van het tuchtcollege niet gebleken dat het taxatierapport op zichzelf niet controleerbaar, niet navolgbaar, niet zelfstandig te verifiëren en/of niet betrouwbaar zou zijn.

Uit het voorgaande volgt dat klachtonderdeel 1 gegrond is. Gezien de aard en de ernst van de geconstateerde overtredingen is het opleggen van een waarschuwing naar het oordeel van het tuchtcollege een in de gegeven omstandigheden passende maatregel.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht deels GEGROND.

Legt op de MAATREGEL van WAARSCHUWING.

Deze uitspraak is gedaan op 26 maart 2026 door het Tuchtcollege NRVT.