

Dossiernummer: 24656HB

Datum: 23 oktober 2025

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A1 tot en met A5 te [plaats],

klagers in hoger beroep,

met als gemachtigde mr. A, advocaat te [plaats] ,

tegen

B RT,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder in hoger beroep (ook de taxateur),

met als gemachtigde B1

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het dossier van de procedure in eerste aanleg;
- de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg van 17 april 2025;
- het hoger beroepschrift van 29 mei 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 juli 2025, met bijlagen;
- de nagekomen stukken namens klagers in hoger beroep van 17 september 2025;

De voorzitter heeft op grond van artikel 14.1 van het [Reglement Tuchtrechtspraak](#) (jo art 19.1) besloten dat het hoger beroep door de aangewezen kamer van het Tuchtcollege NRVT op grond van het hoger beroepsdossier wordt afgehandeld zonder nadere mondelinge toelichting van partijen.

2. De procedure in eerste aanleg

Het tuchtcollege in hoger beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege in eerste aanleg van 17 april 2025 onder nummer 24565, waarbij de klacht van klagers in hoger beroep ongegrond is verklaard.

Klagers hebben tegen deze uitspraak hoger beroep ingesteld op 29 mei 2025.

3. Het hoger beroep

Door klagers in hoger beroep zijn de volgende grieven aangevoerd:

1. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft ten onrechte overwogen dat de taxateur nog objectief en onafhankelijk kon handelen nu de taxateur al meer dan tien jaar bij het vastgoed betrokken is. Langdurige betrokkenheid is reden voor objectiviteitsverlies;
2. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft ten onrechte in zijn overwegingen niet meegenomen dat er bij het bezoek in 2020 geen geldige opdracht was voor de PTD's, het was geen bezichtiging ten behoeve van de latere taxatie. Het tuchtcollege miskent dat doelbinding bij informatievergaring van groot belang is bij taxaties;
3. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft ten onrechte in zijn overwegingen niet meegenomen dat de betrokkenheid van de taxateur veel verder teruggaat dan drie jaar geleden en dat juist dit feit de onafhankelijkheid van de taxateur raakt;
4. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft ten onrechte in zijn overwegingen meegenomen dat de later door de taxateur op te stellen PTD's een uitvloeisel zijn van de waardering van de objecten in 2020 in opdracht van de rechtbank. Er is sprake van speculatie en cirkelredenering;
5. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft de klacht dat de PTD's niet voortvarend zijn opgesteld ten onrechte afgewezen zonder kennis te hebben genomen van een door de Inspecteur ondertekende opdracht zodat niet kan worden beoordeeld of er voortvarend door de taxateur is opgetreden;
6. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft ten onrechte de lezing van de taxateur overgenomen zonder de tegenstrijdigheid van voltooiing voor opdracht te bespreken of de inconsistentie van het feit dat de plausibiliteit is afgegeven voor formele opdrachtverlening;
7. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft ten onrechte overwogen dat de taxateur niet zou hebben miskend PTD's te hebben opgesteld;
8. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft ten onrechte in zijn overwegingen niet meegenomen dat de schrijvend taxateur niet heeft opgenomen meer dan drie jaar bij het dossier betrokken te zijn geweest waardoor de controlerend taxateur hierover op het verkeerde been is gezet wat de betrouwbaarheid en geloofwaardigheid van de rapporten raakt;
9. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft ten onrechte in zijn overwegingen niet meegenomen dat de rapporten zien op eerdere taxaties uit 2015 en 2019 waardoor aan de zorgvuldigheidsnormen, die vereisen dat herwaarderingen en afwijkingen van eerdere taxaties transparant dienen te worden onderbouwd, niet is voldaan;
10. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft ten onrechte klachtonderdeel 10 ongegrond verklaard nu hiermee de eerdere brieven van de taxateur zonder enige duiding, context of disclaimer worden geherintroduceerd in een nieuwe fiscale ronde.

In zijn algemeenheid zijn er meerdere klachtonderdelen waar het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg summier of intern tegenstrijdig is gemotiveerd, of waar belangen van klagers niet serieus zijn gewogen. De kern van het bezwaar van klagers – hergebruik van informatie buiten het oorspronkelijke doel, langdurige betrokkenheid zonder waarborgen, en onduidelijke opdrachtverstrekking – wordt grotendeels niet inhoudelijk weerlegd, maar procedureel terzijde geschoven.

Klagers in hoger beroep verzoeken aan het tuchtcollege in hoger beroep om de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg te vernietigen, de klacht gegrond te verklaren en de taxateur een maatregel op te leggen die het tuchtcollege gepast acht.

4. Het verweer in hoger beroep

Verweerder merkt op dat de eerste pagina's van het hoger beroepschrift gevuld zijn met suggestieve feiten, gedragingen en verwijten welke op geen enkele manier verband houden met de onderhavige klacht maar slechts lijken te dienen om de beeldvorming ten aanzien van de taxateur te beïnvloeden.

Verweerder wijst er - nogmaals - op dat de documenten waarover klagers klagen tardief zijn verklaard door het Hof en niet in het economisch verkeer zijn gebracht.

Verweerder in hoger beroep heeft in zijn verweerschrift ook inhoudelijk verweer gevoerd, respectievelijk:

1. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft terecht geoordeeld dat de taxateur niet heeft gehandeld in strijd met het beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid, door klagers zijn geen feiten of omstandigheden aangevoerd die aantonen dat dit niet zo is;
2. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft terecht geoordeeld dat nu de waardepeildatum van de taxaties is gelegen voor het bezoek in 2020 het niet vereist was dat de taxateur in 2024 opnieuw een inspectie uitvoerde;
3. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft terecht overwogen dat de taxateur zijn eerdere betrokkenheid heeft toegelicht zodat aan zijn meldingsplicht is voldaan;
4. de taxateur was bij de opname in 2020 aanwezig in het kader van de waardering van de objecten in verband met een fiscaal geschil waarvan de in 2024 opgestelde PTD's een uitvloeisel zijn, zoals door het tuchtcollege terecht opgemerkt;
5. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat alleen de Inspecteur als opdrachtgever een contractuele relatie heeft met de taxateur en derhalve afspraken kan maken over de datum van oplevering van de rapporten;
6. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft terecht geoordeeld dat er geen sprake is van het uitvoeren van een taxatie zonder rechtsgeldige opdracht;
7. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft terecht overwogen dat de taxateur niet heeft miskend dat sprake was van PTD's, dit staat duidelijk op en in de rapporten. In de brief van 19 juni 2024 stelt de taxateur duidelijk dat hij hiermee gezien de veelheid van stukken een overzicht geeft van zijn reacties tot op dat moment, de brief is geen PTD;
8. het tuchtcollege in eerste aanleg heeft terecht geoordeeld dat de taak van de controlerend taxateur niet ziet op controle van eerdere betrokkenheid van de taxateur. Klagers leveren geen nieuwe argumenten aan die tot een ander oordeel zouden moeten leiden;
9. grief 9 mist feitelijke grondslag. Eerdere taxaties zijn uitgevoerd meer dan drie jaar voor de onderhavige taxatierapporten van maart 2024;
10. ook grief 10 faalt, de brief van 19 juni is een brief binnen de fiscale procedure waarin de taxateur een overzicht verstrekt van de documenten, de brief is geen verkapte PTD.

Verweerder in hoger beroep verzoekt het tuchtcollege het hoger beroep te verwerpen en de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg te bekrachtigen.

5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT geldend vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022;
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed geldend in maart 2024 (Ph BV)

6. De beoordeling in hoger beroep

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat klagers in hoger beroep binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, hoger beroep hebben ingesteld, zoals in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak is voorgeschreven, zodat zij ontvankelijk zijn in dit hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

In hoger beroep hebben klagers in grote lijnen de gronden van de klacht in eerste aanleg herhaald. Nieuwe relevante feiten en /of gronden zijn niet aangevoerd.

De behandeling van de zaak in hoger beroep heeft geen ander licht op de zaak geworpen. Het onderzoek in hoger beroep heeft niet geleid tot vaststelling van andere feiten en tot andere beschouwingen en gevolgtrekkingen dan die zijn vervat in de uitspraak in eerste aanleg.

Het tuchtcollege in hoger beroep benadrukt dat het enkele feit dat de taxateur zo lang bij het dossier betrokken is – zonder enige concretisering van de gedane beweringen – onvoldoende aanleiding geeft om te twijfelen aan de objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateur.

Het tuchtcollege in hoger beroep kan zich verenigen met de door de grieven bestreden overwegingen en het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg zoals vervat in de bestreden uitspraak en neemt deze overwegingen en dat oordeel integraal over.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep

verklaart het hoger beroep ONGEGROND en bevestigt de bestreden uitspraak in eerste aanleg d.d. 17 april 2025.

Deze uitspraak is gedaan op 23 oktober 2025 door het tuchtcollege NRVT in hoger beroep.