

Dossiernummer: 24667

Datum: 2 juni 2025

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B RT,

Register-Taxateur te [plaats],

Verweerder,

bijgestaan door mr. M. van Eekelen-Atema, advocaat te Utrecht.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 22 oktober 2024, met bijlagen, zoals nader toegelicht op 29 oktober 2024;
- aanvulling op de klacht van 29 januari 2025 met bijlagen, waaronder het gehele taxatierapport;
- nadere toelichting van klager van 3 maart 2025 en 11 maart 2025;
- het verweerschrift van 29 april 2025.

De voorzitter heeft geoordeeld dat eerst een oordeel dient te worden gegeven omtrent de ontvankelijkheid van klager in zijn klacht. Verder heeft de voorzitter beslist dat de klacht behandeld dient te worden door een enkelvoudige kamer.

2. De klacht met betrekking tot belanghebbende begrip

De klacht heeft betrekking op het door verweerder opgestelde taxatierapport d.d. 6 juni 2023 van de [adres], een bedrijfsgebouw met ondergrond en toebehoren, in opdracht van [bedrijfsnaam] B.V. Klager heeft gesteld dat hij in het kader van een erfeniskwestie gedupeerd wordt door het taxatierapport.

Hij meent belanghebbende te zijn omdat het bedrijf, [bedrijfsnaam] B.V. het familiebedrijf van zijn ouders betreft. Ouders, de heer [familienaam 1] en [familienaam 2], waren in gemeenschap van goederen gehuwd en zijn gescheiden. De boedel is niet verdeeld. Inmiddels is [familienaam 2] overleden. Klager is erfgenaam.

3. Het verweer ten aanzien van de ontvankelijkheid

Verweerder bespreekt hierna dat klager niet-ontvankelijk is in zijn klacht omdat hij geen belanghebbende was ten tijde van de taxatie van verweerder. Deze taxatie is uitgevoerd in opdracht van de vennootschap [bedrijfsnaam] B.V. Het te taxeren object is gelegen aan de [adres] en was ten tijde van de taxatie eigendom van [bedrijfsnaam] en de heer [familienaam 1]. Het doel van de taxatie is *"inzicht verkrijgen in de marktwaarde per waardepeildatum ten behoeve van fiscale doeleinden"*.⁵ De waardepeildatum is 23 mei 2023. Het betreft een 'Volledige taxatie' gebaseerd op de marktwaarde. Het object is op de peildatum getaxeerd op € 710.000.

Verweerder stelt dat een belanghebbende bij een taxatie degene is die ten tijde van de taxatie de opdrachtgever, eigenaar of huurder van het getaxeerde object is. Klager had ten tijde van de taxatie geen van deze hoedanigheden.

Klager was geen bestuurder of aandeelhouder van [bedrijfsnaam]. De aandelen in [bedrijfsnaam] worden gehouden door [familienaam 1] holding B.V. Deze holding B.V. wordt bestuurd door de heer [familienaam 1].

Uit het klachtdossier maakt verweerder op dat de aandelen in deze holding B.V. ten tijde van de taxatie kennelijk werden gehouden door de heer [familienaam 1] en mevrouw [familienaam 2]. De aandelen behoren volgens klager tot de onverdeelde ontbonden gemeenschap na de echtscheiding van de heer [familienaam 1] en mevrouw [familienaam 2] op 1 juni 2022 (naar verluidt: de vader en moeder van klager). Enig bewijs van het voorgaande is door klager, anders dan de beschikking waarin de echtscheiding is uitgesproken, niet aangeleverd.

Klager wordt ook geen belanghebbende door het overlijden mevrouw [familienaam 2] op 4 januari 2024. Als de aandelen in [bedrijfsnaam] inderdaad tot de nalatenschap van mevrouw [familienaam 2] behoren en klager inderdaad haar erfgenaam zou zijn, is of wordt klager op enig moment mogelijk (mede)eigenaar van deze aandelen en daarmee van een deel van het getaxeerde object. Dat maakt klager echter nog geen belanghebbende bij de taxatie, die immers een halfjaar voor het overlijden van mevrouw [familienaam 2] is opgesteld. Bovendien is de taxatie alleen bestemd voor [bedrijfsnaam] en is het doel het verkrijgen van inzicht *"ten behoeve van fiscale doeleinden"* en dus bijvoorbeeld niet het verdelen van echtscheidingsboedel of het verdelen van de erfenis.

Ook de verkoop van het deel van het door verweerder getaxeerde object dat in eigendom was van [bedrijfsnaam] aan [familienaam 1] (waarschijnlijk de broer van klager), maakt klager geen belanghebbende. Deze levering vindt maar liefst vijftien maanden na de taxatie plaats.

In de leveringsakte wordt ook niet de taxatie van verweerder genoemd, maar een taxatie opgesteld door een andere taxateur werkzaam bij een ander kantoor.

Verweerder was niet betrokken bij deze verkoop; hij was niet op de hoogte van deze verkoop. Niet valt in te zien hoe deze gebeurtenis klager tot belanghebbende bij de taxatie van verweerder zou maken.

Klager was ten tijde van de taxatie van verweerder dan ook geen belanghebbende en is dat ook later niet geworden. Klager is daarmee niet-ontvankelijk. Verweerder verzoekt het tuchtcollege om klager niet-ontvankelijk te verklaren en daarbij gebruik te maken van de bevoegdheid dit te doen zonder verdere behandeling (artikel 9.8 Reglement Tuchtrechtspraak NRVT).

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;

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Grootzakelijk Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Verweerder heeft betoogd dat klager niet aangemerkt kan worden als belanghebbende bij de taxatie.

Het taxatierapport is gedateerd 6 juni 2023. Klager was geen opdrachtgever van de taxatie. Evenmin was klager op het moment van de taxatie (mede)eigenaar van het getaxeerde. Eigenaar waren [bedrijfsnaam] en de heer [familienaam 1]. Niet is komen vast te staan dat klager als bestuurder of als aandeelhouder van [bedrijfsnaam] aangemerkt kan worden.

Als de aandelen in [bedrijfsnaam], of een deel daarvan inderdaad tot de nalatenschap van mevrouw [familienaam 2] behoren c.q. behoort en klager inderdaad haar erfgenaam is, is of wordt klager op enig moment mogelijk (mede)eigenaar van deze aandelen en daarmee rechthebbende ten aanzien van een deel van het getaxeerde object.

Nu mevrouw [familienaam 2], volgens klager, is overleden op 4 januari 2024 en de taxatie van 6 juni 2023 dus ook niet ten behoeve van de (afwikkeling van de) nalatenschap is gedaan, was klager ten tijde van de taxatie geen belanghebbende bij het getaxeerde.

In deze zin oordeelde het Tuchtcollege NRVT eerder in een uitspraak van 15 januari 2025 (dossiernummer 24668): [Nog geen erfenis, nog geen belanghebbende | NRVT](#).

Dat betekent dat klager niet kan worden aangemerkt als belanghebbende bij de taxatie van verweerder van 6 juni 2023.

Het tuchtcollege verklaart klager daarom niet-ontvankelijk in zijn klacht en komt dus niet toe aan een inhoudelijke behandeling van de klacht.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klager NIET-ONTVANKELIJK in de klacht.

Deze uitspraak is gedaan op 2 juni 2025 door het Tuchtcollege NRVT (enkelvoudige kamer).