

Dossiernummer: 24684HB

Datum: 21 november 2025

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

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 in hoger beroep kennisgenomen van de volgende stukken:

- het dossier van de procedure in eerste aanleg;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 21 februari 2025;
- de nagekomen stukken van 14 februari 2025;
- de opgevraagde stukken van klaagster van 4 maart 2025;
- de opgevraagde stukken van de taxateur van 7 maart 2025;
- de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg van 28 maart 2025;
- het hoger beroepschrift van 7 mei 2025;
- het verweerschrift van 3 juli 2025 met bijlage.

Het hoger beroep is mondeling behandeld op de hoorzitting van het tuchtcollege van 30 oktober 2025. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster en C (adviseur);
- de taxateur en gemachtigde mr. D.

Van de hoorzitting is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

2. Het ingestelde hoger beroep

In hun hoger beroepschrift stelt klagster – kort weergegeven – het volgende:

Het beroepschrift van 7 mei 2025 bevat vijf klachtonderdelen:

1 – Strijd met artikel 14 samenlevingsovereenkomst

Artikel 14 bepaalt dat indien de eerder benoemde taxateur geen overeenstemming bereiken, een derde makelaar benoemd wordt, "wiens stem dan doorslaggevend is". De functie van deze derde makelaar is dus niet het uitvoeren van een zelfstandige taxatie, maar het uitbrengen van een stem op basis van reeds verrichte taxaties. Volgens de Van Dale betekent 'stem' in deze context: "openbaring van zijn mening (voor of tegen)". De taxateur heeft deze rol niet op zich genomen, maar een geheel eigen taxatie opgesteld, zonder zich te laten informeren door de eerdere taxateurs. Dit druist rechtstreeks in tegen de bedoeling van artikel 14, namelijk het uitbrengen van een stem op basis van bestaande informatie.

2 – Onnodige opname van vierkante meters

De taxateur heeft de woning zelf opgemeten, wat niet nodig was. Hij had de eerdere taxaties moeten opvragen en moeten verifiëren.

3 – Geen opdrachtverlening door klagster – gebruik van het woord "per abuis" is onjuist.

Klaagster verzoekt het tuchtcollege met klem het woord "per abuis" uit de uitspraak te verwijderen. Zij heeft op 3 oktober 2023 expliciet en schriftelijk aan de taxateur laten weten dat zij géén opdracht zou geven. Dat was dan ook bij de taxateur bekend.

4 – Onzorgvuldig en onprofessioneel handelen in een conflictsituatie

Na het door het tuchtcollege in eerste aanleg gegrond verklaren van de klacht dat de taxateur zonder schriftelijke opdrachtbevestiging heeft getaxeerd, is het innerlijk tegenstrijdig dat het tuchtcollege in eerste aanleg de klacht over onprofessioneel gedrag ongegrond verklaard.

5 – Procedurele ongelijkheid na de zitting

Na de hoorzitting is de mogelijkheid geboden aan partijen om nadere stukken in te dienen. De taxateur heeft dat op de laatste dag van de termijn gedaan. Deze stukken – waaronder een excuusbrief – zijn door het tuchtcollege betrokken in de uitspraak. Klaagster heeft echter niet de mogelijkheid gekregen om op deze stukken te reageren, wat strijdig is met het fundamentele beginsel van hoor en wederhoor.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

De taxateur voert puntsgewijs verweer tegen de aangevoerde klachtonderdelen:

1. Klaagster stelt in haar beroepschrift dat het tuchtcollege eraan voorbij is gegaan dat artikel 14 van de samenlevingsovereenkomst geen ruimte zou laten voor een zelfstandige taxatie. De taxateur zou slechts een "stem" hebben mogen uitbrengen, gebaseerd op de reeds verrichte taxaties. De taxateur stelt zich op het standpunt dat het hem wel degelijk vrijstond een zelfstandige taxatie te verrichten. De taxateur onderschrijft het oordeel van het tuchtcollege dat artikel 14 geen concrete invulling bevat van de wijze waarop de taxateur zich van zijn taak zou moeten kwijten en dat het zelfstandig en onafhankelijk uitbrengen van het taxatierapport door de taxateur niet in strijd is met artikel 14.

In het verweerschrift in eerste aanleg heeft de taxateur onder randnummer 4 aangegeven dat de twee eerdere taxateurs in onderling overleg hadden besloten om de taxateur een onafhankelijke taxatie uit te laten voeren, waarbij het taxatierapport van de taxateur bindend zou zijn voor partijen. Het stond de taxateur vrij het verzoek van de taxateurs te aanvaarden en een onafhankelijke, zelfstandige taxatie uit te voeren. Artikel 14 stond hieraan niet in de weg en de taxateur heeft de essentie van artikel 14 niet genegeerd. De taxateur hoefde zich niet te beperken tot het uitbrengen van een stem op basis van reeds eerdere (concept) taxaties. Een redelijke uitleg van de bedoeling van de taxateurs is hierbij bepalend. De taxateur is door de eerste twee taxateurs – nadat deze niet tot overeenstemming over de waarde kwamen – verzocht om de waarde van de woning vast te stellen.

De taxateur heeft het object opgenomen, het rapport uitgewerkt en laten plausibiliseren en vervolgens aan partijen doen toekomen. Hiermee heeft de taxateur voldaan aan de voorwaarden in artikel 14 van de samenlevingsovereenkomst.

2. De taxateur stelt zich op het standpunt dat hij een zelfstandige taxatie heeft mogen uitvoeren. Hij was niet gehouden om de eerdere taxaties op te vragen en te verifiëren. Dat brengt met zich mee dat hij in dat kader ook de gebruiksoppervlakten van de woning heeft moeten vaststellen. De taxateur meent dat hij dit op juiste wijze heeft gedaan. Dat de eerdere taxateurs, de WOZ-waarde of de verkoopinformatie uit 2021 tot een afwijkende gebruiksoppervlakte kwamen, doet niet ter zake. Het was aan de taxateur om zelf de gebruiksoppervlakte vast te stellen.

3. Het woord “abuis” is terecht in de uitspraak opgenomen. De taxateur heeft in de nadere toelichting van 7 maart 2025 uiteengezet hoe het komt dat hij ten onrechte heeft aangenomen dat ook klaagster akkoord was met de opdrachtvoorwaarden dan wel dat hij over het hoofd heeft gezien dat zij als tweede opdrachtgever afzonderlijk akkoord moest geven op de opdrachtvoorwaarden. Er is sprake van een (menselijke) vergissing, een abuis. De taxateur heeft aan klaagster zijn excuses aangeboden voor deze omissie. Hij erkent nogmaals dat hij een fout heeft gemaakt door aan te nemen dat klaagster de taxatieopdracht had geaccepteerd. Dat had niet mogen gebeuren. Naar aanleiding van deze fout heeft het tuchtcollege klachtonderdeel 3 gegrond verklaard en de taxateur een waarschuwing opgelegd. Hij bestrijdt met klem dat hij doelbewust en opzettelijk de fout heeft gemaakt. De taxateur heeft volledig vertrouwd op de e-mail van de ex-partner van klaagster en op grond daarvan ten onrechte aangenomen dat ook klaagster akkoord was met de taxatieopdracht.

4. Van onprofessioneel gedrag is geen sprake geweest. Dit klachtonderdeel is door het tuchtcollege in de uitspraak van 28 maart 2025 terecht ongegrond verklaard. De taxateur meent dat het tuchtcollege terecht heeft geoordeeld dat de houding en/of de uitleg van de taxateur niet onprofessioneel is geweest. Het tuchtcollege heeft terecht geoordeeld dat het door hem uitgebrachte taxatierapport voldoet aan de reglementen van NRVT en dat van een onprofessioneel handelen door de taxateur niet is gebleken.

5. Tijdens de hoorzitting heeft het tuchtcollege de taxateur gevraagd om nader toe te lichten waaruit blijkt dat klaagster opdracht aan de taxateur heeft verstrekt tot het uitbrengen van het taxatierapport.

De taxateur heeft hier onderzoek naar verricht en hij heeft aan het tuchtcollege moeten toelichten wat hij in dat kader heeft gedaan, welke reacties hij heeft ontvangen van de softwareleverancier en welke conclusie hij daaruit heeft moeten trekken.

Er bestond voor het tuchtcollege geen aanleiding om klaagster in de gelegenheid te stellen hierop te reageren. Het tuchtcollege was hiermee voldoende ingelicht en de nadere toelichting vormde ook de basis voor de gegrondverklaring van klachtonderdeel 3. Van strijd met het fundamentele beginsel van hoor en wederhoor, noch met een gestelde procedureafspraken omtrent een gelimiteerd aantal stukken, is geen sprake. Van schending van het beginsel van hoor en wederhoor en/of de vermeende schending van de procedureafspraken is dan ook geen sprake geweest.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege de uitspraak te bekrachtigen, maar af te zien van de opgelegde maatregel.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak vanaf 1 april 2024;
- het Reglement Definities van 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 januari 2020;
- de Praktijkhandreiking Wonen geldend in 2023;
- het Reglement Kamers NRVT van 1 januari 2022.

5. De beoordeling van het hoger beroep

Ontvankelijkheid

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

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

In het dossier is een whatsapp correspondentie tussen klagster en de taxateur gevoegd van 27 september 2023. Hierin schrijft de taxateur aan klagster:

“Er is mij gevraagd een onafhankelijke taxatie uit te voeren. Er is mij niets bekend van een artikel 14 uit een samenlevingscontract.”

De opname is uitgevoerd op 29 september 2023 en op die datum is ook het taxatierapport opgesteld.

Hieruit volgt dat klagster artikel 14 van het samenlevingscontract wel genoemd heeft aan de taxateur, maar ook dat deze vóór de inspectie heeft aangegeven dat hem niets bekend was van dit artikel en dat hij een onafhankelijk taxatie zou uitvoeren.

Uit het dossier blijkt onvoldoende dat met de taxateur andere afspraken zijn gemaakt dan uit deze tekst blijkt: hij zou een onafhankelijke taxatie uitvoeren. Dat is ook wat blijkt uit de correspondentie met de ex-partner. In dit verband wijst het tuchtcollege erop dat het samenlevingscontract een afspraak tussen klagster en haar ex-partner is, waarbij de taxateur geen partij is.

Het kan zijn dat een afschrift van de samenlevingsovereenkomst beschikbaar was tijdens de opname, maar dat is onvoldoende om aan te nemen dat de taxateur hierdoor had moeten begrijpen dat hem een ander verzoek was gedaan dan het opstellen van een taxatierapport conform de eisen zoals deze hiervoor gelden.

Het tuchtcollege kan zich in hoger beroep op dit punt dan ook verenigen met de uitleg die hieraan door het tuchtcollege in eerste aanleg is gegeven.

De stelling van klagster als zou de taxateur een onnodige opname hebben gedaan van de vierkante meters, kan ook het tuchtcollege in hoger beroep niet volgen.

Een Register-Taxateur is gehouden zorg te dragen voor een correcte meetstaat op grond van de BBMI (Branche Brede Meet Instructie). De taxateur zou derhalve in strijd met de regels van NRVT handelen indien hij zonder meer zou uitgaan van de metingen van eerdere taxateurs.

Dat – zoals ter hoorzitting is toegelicht – de woning inmiddels te koop staat met het gebruiksoppervlak wonen zoals de taxateur heeft vastgesteld, is een aanwijzing dat ook de verkopend makelaar overtuigd is van de juistheid van de metingen van de taxateur .

In eerste aanleg heeft het tuchtcollege vastgesteld – na een nadere toelichting van de taxateur – dat deze niet beschikte over de opdrachtbevestiging van klagster. Uit de nadere toelichting van de taxateur blijkt dat dit veroorzaakt is door een onduidelijkheid in de software. Dat heeft het tuchtcollege in eerste aanleg gekwalificeerd als een ‘abuis’. Omdat de taxateur ook verantwoordelijkheid draagt voor de software die hij gebruikt bij het opstellen van zijn taxatierapport, is dat klachtonderdeel dan ook terecht gegrond verklaard.

Zoals ter zitting is toegelicht, is dit klachtonderdeel in eerste aanleg, gegrond verklaard.

Dat betekent dat dit klachtonderdeel in hoger beroep door klagster niet opnieuw aan de orde kan worden gesteld. Alleen de taxateur kon hiertegen in hoger beroep komen, wat hij niet heeft gedaan.

Klachtonderdeel 3 wordt daarom niet betrokken in het oordeel van het tuchtcollege in hoger beroep.

4. In eerste aanleg is door het tuchtcollege vastgesteld dat de taxateur onzorgvuldig heeft gehandeld met betrekking tot de opdrachtbevestiging. Het opgestelde taxatierapport voldoet aan de regels van NRVT.

Dat sprake is geweest van tuchtrechtelijk verwijtbaar gedrag dat te kwalificeren is als onprofessioneel handelen, is het tuchtcollege ook in hoger beroep niet gebleken.

Ten aanzien van klachtonderdeel 5 overweegt het tuchtcollege dat opmerkingen over de procedure in eerste aanleg niet kunnen leiden tot een andere beslissing in hoger beroep, omdat het hoger beroep ook kan worden benut om eventuele eerdere tekortkomingen in eerste aanleg te herstellen.

Nu de aanvullende stukken voor het tuchtcollege in eerste aanleg aanleiding zijn geweest om de klacht gegrond te verklaren – en daarmee klaagster in het gelijk te stellen – ziet het tuchtcollege in hoger beroep niet in hoe klaagster hierdoor in haar belangen is geschaad. Dit onderdeel kan dan ook niet leiden tot slagen van het hoger beroep.

Gezien het voorgaande beslist het Tuchtcollege NRVT tot verwerping van het hoger beroep.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

verwerpt het hoger beroep.

Deze uitspraak is gedaan op 21 november 2025 door het Tuchtcollege NRVT.