

Dossiernummer: 24686HB

Datum: 20 oktober 2025

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

de heer A1,

en

mevrouw A2,

wonende te [plaats]

(verder te noemen: klagers)

tegen

B.RT,

register-taxateur te [plaats],

(verder te noemen: de taxateur)

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het dossier van de procedure in eerste aanleg;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 21 maart 2025;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 16 april 2025, waarin de klacht ongegrond is verklaard;
- het hoger beroepschrift van 26 mei 2025, met producties;
- het verweerschrift in hoger beroep van 10 juli 2025, met producties.

Het hoger beroep is behandeld op de hoorzitting van het tuchtcollege van 19 september 2025. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de secretaris, aanwezig;

- de heer A1, klager;
- de taxateur, bijgestaan door mr. R. Bosman, advocaat, en mevrouw [naam], collega van de taxateur.

2. Het ingestelde hoger beroep

In hun hoger beroepschrift stellen klagers – kort weergegeven – dat het taxatierapport ernstig gebrekkig is en evident onjuiste feiten en uitgangspunten bevat. Dit, samen met het ontbreken van een deugdelijke motivering hoe de taxatiewaarde tot stand is gekomen, maakt dat in het taxatierapport niet inzichtelijk en navolgbaar is gemaakt hoe de taxateur tot haar taxatiewaarde is gekomen, anders dan door een optelsom van kavelkoopprijs, geoffreerde aanneemsom en verwachte meerwerkkosten. De door de taxateur in het taxatierapport gehanteerde optelsom en andere evident onjuiste feiten en uitgangspunten wijken op fundamentele wijze af van de normen die volgens de regelgeving van het NRVT en van het NWWI zijn vereist voor het bepalen van de marktwaarde van een nog te bouwen woning volgens de geldende definitie van marktwaarde.

Klagers kunnen zich dan ook niet verenigen met de eerste uitspraak. Zij verzoeken het beroep gegrond te verklaren en de uitspraak in eerste aanleg te vernietigen.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

De taxateur voert – eveneens kort weergegeven - aan dat het hoger beroepschrift grotendeels een herhaling is van wat in de procedure in eerste aanleg al is aangevoerd. Zij blijft erbij dat zij tot een juiste waardering is gekomen, waarbij is gewerkt volgens de regelgeving van NRVT.

Voor de onderbouwing van de waardering verwijst de taxateur naar de bijlage bij het taxatierapport 'Waardering [adres] kavel 15F.' In de referentievergelijking is, zo stelt zij, nauwkeurig omschreven wat de verschillen zijn tussen de referentieobjecten en het getaxeerde object. Zij heeft degelijk referentieonderzoek gedaan en de gehanteerde referentieobjecten zijn goed en ruim omschreven in het taxatierapport.

Dat klagers met de taxatie kennelijk wilden beoordelen of de aanneemsom passend was, past niet bij de taak van een taxateur. Dat is specialistisch werk, waarin bouwkundig adviesbureaus zijn gespecialiseerd.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT per 1 april 2024;
- het Reglement Definities per 1 juli 2021;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels per 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT per 1 januari 2023;
- de Praktijkhandreiking Wonen van toepassing in 2024.

5. De beoordeling van het hoger beroep

Ontvankelijkheid

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

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Tijdens de hoorzitting heeft klager A. desgevraagd erkend dat het in deze klachtprocedure niet om de door de taxateur vastgestelde waarde gaat, maar om de vraag of het rapport voldoet aan de NRVT-regelgeving.

Het tuchtcollege overweegt dat alle in het beroepschrift naar voren gebrachte grieven tegen de bestreden uitspraak en het taxatierapport er in de kern op neerkomen dat het rapport niet aan de NRVT regelgeving voldoet omdat het niet navolgbaar en inzichtelijk is.

In navolging van het tuchtcollege in eerste aanleg heeft het tuchtcollege in hoger beroep het rapport getoetst aan de regelgeving van NRVT. Ook in hoger beroep luidt de conclusie dat het rapport aan deze regelgeving voldoet, met name aan de in deze procedure aan de orde zijnde beginselen van zorgvuldigheid en transparantie (inzichtelijkheid en navolgbaarheid). Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur in het rapport in voldoende mate heeft onderbouwd hoe zij aan de door haar vastgestelde waarde is gekomen. Hierbij heeft zij de vergelijkingsmethode toegepast. Op correcte wijze heeft de taxateur de kavel en de daarop te bouwen woning vergeleken met referentieobjecten en hierop, rekening houdend met de verschillen tussen het getaxeerde object en de referenties, op inzichtelijke wijze de nodige correcties toegepast. De stelling van klagers dat de taxateur slechts een optelsom heeft gemaakt van de kavelkoopprijs, de geoffreerde aanneemsom en de verwachte meerkosten, vindt dan ook geen steun in de stukken.

De door klagers zelf overgelegde, overigens niet gevalideerde, taxatierapporten waarin tot en andere waarde wordt gekomen brengen niet mee dat het rapport van de taxateur voor onjuist moet worden gehouden of gebreken vertoont. De enkele omstandigheid dat andere taxateurs tot een andere waarde komen betekent niet dat deze taxateur zich niet heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT.

Nu het tuchtcollege tot de conclusie is gekomen dat het rapport voldoet aan de regelgeving van NRVT geven de overige door klagers naar voren gebrachte punten geen aanleiding om alsnog te oordelen dat de klacht tegen de taxateur gegrond is.

Het tuchtcollege zal dan ook overgaan tot bekrachtiging van de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

BEKRACHTIGT de uitspraak van het tuchtcollege in eerste aanleg;

Deze uitspraak is gedaan op 20 oktober 2025 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.