

Dossiernummer: 25027HB

Datum: 2 februari 2026

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna te noemen klager in hoger beroep

bijgestaan door mr. C;

tegen

B,

Register-Taxateur te [plaats],

hierna te noemen de taxateur

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege in hoger beroep heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het dossier van de procedure in eerste aanleg;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg met bijlage d.d. 26 juni 2025;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 25 juli 2025, waarin de klacht ongegrond is verklaard;
- het beroepschrift van 1 september (pro forma) en 29 september (aanvullend) 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift in hoger beroep van 29 oktober 2025 met bijlagen.

De voorzitter heeft besloten dat het hoger beroepsdossier schriftelijk wordt behandeld.

2. Het ingestelde hoger beroep

Klager stelt dat de uitspraak in eerste aanleg ten onrechte gebaseerd is op het niet nader gemotiveerde argument "marginale toetsing" in zo'n duidelijke zaak als de onderhavige.

De taxatie door de taxateur is in strijd met de redelijkheid en billijkheid, mede gezien het waardeverschil van meer dan 13%, hetgeen niet marginaal te noemen is. Klager verwijst naar een uitspraak van een rechtbank van 20 september 2006, waarin een afwijking van 10% minder of gelijk acceptabel werd geacht.

Dat de taxateur gekeken heeft naar panden met vergelijkbaar onderhoud, kan klager niet volgen. Onderhoud is een rekbaar begrip. Dat bij het pand altijd gebruik gemaakt is van hoogwaardig materiaal bij renovatie, verbetering en herstel, blijkt uit de stukken die ter zitting in eerste aanleg geweigerd zijn. Deze stukken zijn alsnog bij het hoger beroepschrift gevoegd.

Daarnaast stelt klager dat geen sprake is geweest van hoor en wederhoor, omdat de taxateur partijen geen gelegenheid heeft gegeven commentaar te geven op zijn concept-taxatie.

Verder is het onverklaarbaar en onbegrijpelijk dat de taxateur in het taxatierapport schrijft dat de modelwaarde van de woning hoger is dan de getaxeerde waarde. Hierdoor heeft de taxateur niet als een goed taxateur gehandeld.

3. Het verweerschrift in hoger beroep

De taxateur heeft gereageerd op hetgeen in hoger beroep is aangevoerd.

De taxateur stelt niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid gehandeld te hebben. Het tuchtcollege heeft reeds vastgesteld dat de taxateur in redelijkheid tot de marktwaarde heeft kunnen komen en daarbij de vereiste zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht. Er zijn geen evident onjuiste uitgangspunten gehanteerd.

Het door klager genoemde vermeende verschil is niet juist, niet gemotiveerd en niet navolgbaar. Deze stelling wordt bovendien niet ondersteund door de onderliggende gegevens, vergelijkingsobjecten of een NWWI gevalideerd taxatierapport.

De door klager gestelde afwijking is slechts gebaseerd op een online rekentool en het verschil tussen de gecorrigeerde verkoopprijs van referentie 1 (huisnummer 50) en de getaxeerde marktwaarde. Zoals reeds meerdere malen is aangegeven, verkeert het referentieobject in een duidelijk betere staat van onderhoud, wat het verschil in waarde volledig verklaart.

Een modelmatige waardering of desktoptaxatie kent duidelijk inhoudelijke beperkingen, met name wanneer het object zich in mindere staat bevindt. De werkelijke staat van onderhoud, keuken, badkamer, wand- en vloerafwerking en toegepaste materialen worden niet gezien, waardoor de waarde vaak wordt overschat. Er wordt geen rekening gehouden met economische veroudering of onderhouds- en herstellkosten. Tijdens de zitting heeft klager zelf erkend dat de bank een desktoptaxatie heeft laten uitvoeren met een aanzienlijk lagere uitkomst. Dit bevestigt de beperkte betrouwbaarheid van online of modelmatige waarderingen.

Zoals in het rapport onderbouwd is, wordt het verschil met de referentieobjecten met name verklaard door de betere staat van keuken, badkamer, wand- en vloerafwerking en tuin. De verschillen in onderhoud en afwerkingsniveau verklaren de waardecorrecties volledig. Het rapport – waaronder de gebruikte referentieobjecten – is bovendien getoetst en in orde bevonden door het NWWI.

De door klager genoemde investeringen in badkamer (2015), dakramen (2017) en cv-installatie (2019) dateren van geruime tijd vóór de waardepeildatum. Het genoemde bedrag van € 10.000 is relatief beperkt en duidt niet op een hoogwaardig of recent kwaliteitsniveau. Deze verbeteringen waren derhalve niet waarde-relevant op de peildatum.

De geselecteerde referenties zijn vergelijkbaar qua type, bouwperiode, locatie en grootte. De taxateur heeft op deskundige wijze gecorrigeerd voor de betere staat van onderhoud en afwerking van deze objecten. Het duiden van dergelijke verschillen en de vertaling naar de marktwaarde vormen de kern van de professionele taxatiepraktijk.

Conform het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (artikelen 7 en 8) dient een taxateur onafhankelijk en objectief te handelen. Het vooraf delen of bespreken van een concept-taxatie met opdrachtgever of belanghebbenden zou kunnen leiden tot (de schijn van) ongepaste beïnvloeding en is daarom niet toegestaan. Een concept-taxatie betreft een nog niet afgerond, intern werkdocument dat niet bedoeld is voor externe verspreiding.

Het tuchtcollege heeft in eerste aanleg reeds vastgesteld dat de taxateur in redelijkheid tot de marktwaarde heeft kunnen komen en daarbij de vereiste zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht en geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

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 van het hoger beroep

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat klager binnen zes weken, gerekend vanaf de toezending van de uitspraak, dus tijdig hoger beroep ingesteld heeft, conform het bepaalde in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak, zodat klager ontvankelijk is in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het beroep

Het tuchtcollege overweegt dat de klacht over het niet delen van de conceptrapportage nieuw is, in die zin dat deze klacht niet in eerste aanleg naar voren is gebracht.

In hoger beroep kunnen slechts die klachten aan de orde worden gesteld waarover in eerste aanleg (gedebatteerd en) geoordeeld is. Het hoger beroep leent zich er niet voor om nieuwe klachten – d.w.z. klachten die niet in eerste aanleg opgeworpen zijn – te laten beoordelen. Aan de (nieuwe) klacht over het niet delen van het concept-rapport wordt in dit hoger beroep dan ook voorbijgegaan.

Met betrekking tot de in hoger beroep overgelegde (aanvullende) stukken betreffende de aangebrachte verbeteringen geldt dat het tuchtcollege het verweer in hoger beroep van de taxateur kan volgen. Uit de stellingen van klager in hoger beroep en de daarbij overgelegde (aanvullende) stukken volgt naar het oordeel van het tuchtcollege niet dat de beoordeling in het taxatierapport van de staat van onderhoud van de woning onvoldoende navolgbaar of onvoldoende zorgvuldig is. Dit is dus geen reden om tot een ander oordeel te komen dan in de bestreden uitspraak besloten ligt.

Voor het overige overweegt het tuchtcollege in hoger beroep dat hetgeen klager in hoger beroep heeft aangevoerd, onvoldoende aanleiding is om in hoger beroep tot een ander oordeel dan het oordeel van het tuchtcollege in eerste aanleg te komen.

Het hoger beroep wordt dan ook verworpen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT, oordelend in hoger beroep:

VERWERPT het hoger beroep.

Deze uitspraak is gedaan op 2 februari 2026 door het Tuchtcollege NRVT.