

Dossiernummer: 25079

Datum: 2 februari 2026

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B. RT,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder (hierna ook: de taxateur)

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 26 augustus 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 22 september 2025, met bijlage;
- de aanvullende bijlage van klager van 18 november 2025;
- de aanvullende bijlage van klager van 29 december 2025.

Tijdens de hoorzitting van 8 januari 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, digitaal aanwezig:

- klager;
- de taxateur en C. RT.

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

2. De klacht

De klacht betreft het door de taxateur in opdracht van de (aspirant) kopers opgestelde taxatierapport d.d. 2 mei 2025 met betrekking tot de woning van klager, gelegen aan [adres]. Het gaat om een woning uit 1750 die als rijksmonument is aangewezen.

De taxatie is opgesteld in het kader van de financieringsaanvraag van kopers, die de woning van klager hadden gekocht voor € 625.000. De bank wilde op grond van het taxatierapport, zo blijkt ook uit een e-mailbericht van de bank van 17 juni 2025, geen financiering aan kopers verlenen. Kopers hebben vervolgens een beroep gedaan op het in de koopovereenkomst opgenomen financieringsvoorbehoud, als gevolg waarvan de verkoop niet is doorgegaan. De woning is daarna opnieuw in de verkoop gekomen en verkocht voor weer € 625.000. Daarna is de woning per 1 oktober 2025 (notarieel) geleverd.

Klager voert de volgende klachten aan:

1. de taxateur verklaart de taxatie persoonlijk te hebben verricht, maar deze is feitelijk verricht door C., die de woning heeft opgenomen en ook heeft ingemeten;
2. het rapport bevat een groot aantal onjuistheden. In dit geval is sprake van bijzondere opstalvoorwaarden waarvan geen melding is gemaakt. Verder is niet vermeld dat het object in 2005 / 2006 volledig gerestaureerd en verduurzaamd is, dat een energielabel niet nodig is omdat sprake is van een rijksmonument, en dat de in het rapport geadviseerde verduurzamingsmaatregelen al zijn uitgevoerd;

Klager is benadeeld, de koop is namelijk niet doorgegaan waardoor klager drie maanden lang(er) dubbele kosten heeft gehad en dus schade heeft geleden.

3. Het verweer

De taxateur stelt zorgvuldig en duidelijk te hebben gereageerd op de vragen van klager, in het algemeen altijd conform de richtlijnen en regelgeving van NRVT te handelen en de klacht uiterst summier, niet onderbouwd en op meerdere punten feitelijk onjuist te achten.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege klager niet-ontvankelijk te verklaren omdat hij geen belanghebbende is. Klager was immers niet zijn opdrachtgever (dat waren de kopers), en het enkele feit dat de woning zijn eigendom was, is onvoldoende. Klager heeft geen invloed op de taxatie-opdracht gehad, hij heeft de taxatie niet aangevraagd en is ook niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie om zijn verkoop te realiseren. Er doen zich ook geen bijzondere omstandigheden voor die tot een ander oordeel zouden kunnen leiden. De woning is te koop aangeboden voor € 625.000 en ook voor dat bedrag verkocht. De woning is getaxeerd op € 615.000. Klager heeft dus geen directe schade of andere nadelige gevolgen ondervonden van de taxatie. De taxateur verzoekt dan ook klager niet-ontvankelijk te verklaren in zijn klacht.

De taxateur wijst er daarnaast op dat klager het rapport op onrechtmatige wijze in bezit heeft gekregen en dat nu het rapport zonder instemming van de taxateur toch bij klager terecht is gekomen, dit in strijd is met de AVG en de regels van NRVT. De taxateur verzoekt het tuchtcollege het rapport niet in de beoordeling te betrekken omdat klager dit onrechtmatig verkregen heeft dan wel het gewicht dat bij een eventuele inhoudelijke behandeling aan het rapport wordt verbonden, drastisch te verminderen.

Ten aanzien van de klachten voert de taxateur aan:

1. als gevolg van uitzonderlijke omstandigheden heeft de fysieke opname plaatsgevonden door C.. De taxateur kent C. al jaren en heeft met hem een vertrouwensband, en zij helpen elkaar. De taxateur heeft de uiteindelijke taxatie volledig zelf opgesteld, beoordeeld en gevalideerd en heeft daarmee voldaan aan de NRVT-richtlijnen. De woning is ingemeten door de heer Maat en door de taxateur is dit gecheckt aan de hand van de tekeningen;
2. de taxateur heeft zich wel degelijk vergewist van de opstalvoorwaarden voor zover van belang voor de taxatie. De verbouwing is reeds meer dan twintig jaar geleden, de verbouwing was destijds misschien ingrijpend maar wordt in het kader van een taxatie in 2025 niet aangemerkt als een 'recente' verbouwing. Juist is dat een energielabel bij een rijksmonument niet verplicht is, maar dit heeft in het kader van deze opdracht geen invloed op de waarde. De informatievoorziening over de verduurzaming is te summier en onvolledig geweest om te kunnen constateren dat de genoemde verduurzamingsadviezen al waren uitgevoerd.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege de klacht – voor zover klager ontvankelijk is - ongegrond te verklaren.

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

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateur op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stond in de Kamer Wonen van het door NRVT gehouden register.

Klager is in dit specifieke geval, als eigenaar van het object waar het rapport van de taxateur betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende in de zin van het Reglement Tuchtrechtspraak. Het taxatierapport is door de kopers gebruikt voor een financieringsaanvraag en het rapport was voor de bank (mede) redengevend om geen financiering aan hen te verstrekken, waardoor de koop niet is doorgestaan met als gevolg dat klager zijn overbruggingskrediet langer heeft moeten laten doorlopen. Klager had daarom een voldoende belang bij het handelen c.q. nalaten van de taxateur in de zin van artikel 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak, wat betekent dat hij ontvankelijk is in zijn klacht.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van de taxateur bij het leveren van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed, die binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het tuchtcollege acht zich daarom bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het tuchtcollege stelt, zoals in eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid vast dat de door de taxateur aan het object toegekende waarde slechts marginaal kan worden getoetst. Dit betekent dat het tuchtcollege moet beoordelen of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie professioneel heeft gehandeld, of hij in redelijkheid tot een bepaalde waarde heeft kunnen komen en of de taxateur bij het taxeren de zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie heeft betracht die van hem mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

De taxateur heeft erkend dat de opname van de woning niet door hem zelf is uitgevoerd. Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur als Register-Taxateur had moeten begrijpen dat zijn handelwijze in strijd is met de NRVT-regelgeving. Hij heeft in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 4 van de Praktijkhandreiking Wonen dat de Register-Taxateur de inspectie zelf uitvoert. Het gestelde feit dat de taxateur door persoonlijke omstandigheden de inspectie niet zelf kon uitvoeren, levert niet een situatie op die een beroep op de uitzonderingsregel van artikel 4 (inhoudend dat een beperktere inspectie kan plaatsvinden) rechtvaardigt. De taxateur heeft tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld door niet zelf de inspectie uit te voeren. Dit wordt niet anders wanneer de opdrachtgever hiermee zou hebben ingestemd.

Ten aanzien van de door klager genoemde onjuistheden in het rapport oordeelt het tuchtcollege als volgt:

- de taxateur had de bijzondere voorwaarden van het recht van opstal in beginsel wel in het taxatierapport moeten vermelden;
- de te betrachten zorgvuldigheid brengt mee dat de taxateur de verbouwing, ondanks dat deze twintig jaar geleden plaatsgevonden heeft, wel in het taxatierapport vermeldt. Het betrof immers een ingrijpende renovatie van een (in 1750 gebouwd) monumentaal pand, waarmee een investering van € 300.000 gemoeid was;
- het is nogal slordig dat in het rapport niet is vermeld dat geen energielabel nodig is omdat het een rijksmonument betreft;

- het advies over de (mogelijk) te treffen duurzaamheidsmaatregelen had beter afgestemd moeten zijn op de feitelijke situatie (zo zijn zonnepanelen op een rijksmonument niet toegestaan).

Deze tekortkomingen in het taxatierapport zijn ieder voor zich wellicht niet zo ernstig, maar bij elkaar opgeteld hebben deze geleid tot een rapport dat naar het oordeel van het tuchtcollege uit een oogpunt van de vereiste zorgvuldigheid en transparantie onder de maat is.

De klacht is daarom gegrond. Het tuchtcollege acht het vooral tuchtrechtelijk verwijtbaar dat de taxateur de inspectie van het te taxeren object niet zelf verricht heeft. In combinatie met het tuchtrechtelijke verwijt dat hem van de geconstateerde tekortkomingen in het taxatierapport kan worden gemaakt, is het tuchtcollege van oordeel dat een berisping een passende maatregel is.

Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat het tuchtcollege op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak niet bevoegd is om over schadevergoeding te oordelen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

en legt de maatregel op van BERISPING

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