

Dossiernummer: 25080

Datum: 25 februari 2026

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster

tegen

B,

en

C,

Register-Taxateurs te [plaats],

verweerdgers.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 2 september 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 25 september 2025;
- de reactie van klaagster op het verweerschrift van 12 november 2025.

Tijdens de hoorzitting van 29 januari 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klaagster en D (zoon/collega van klaagster);
- de taxateurs.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door de taxateurs opgestelde taxatierapport van het woonhuis aan de [straat] te [plaats] en de camping gevestigd aan de [straat] te [plaats]. Klaagster is de bewoonster en eigenaresse van de woning. [vennootschap] B.V. is eigenares van de [straat] te [plaats]. Klaagster is (mede-)aandeelhouder en (al dan niet indirect) statutair bestuurder van [vennootschap] B.V. De taxatie heeft plaatsgevonden in opdracht van E die overweegt de onroerende zaken te kopen.

Klaagster voert – kort weergegeven – aan dat de taxateurs een taxatie hebben uitgevoerd waarbij diverse zaken niet correct zijn, ontbreken en/of verzwegen, waardoor de taxatie onwettig en misleidend is.

De klacht bestaat – samengevat – uit drie onderdelen:

1. De bouwkundige kennis van de taxateurs is ondermaats en zij hebben onvoldoende kennis van de wet- en regelgeving omtrent taxeren;
2. Het ontbreekt de taxateurs aan integriteit. De taxateurs hebben – terwijl er tussen klaagster en overeenstemming was over de prijs – getracht de verkoopprijs te drukken. Dit hebben zij gedaan door bij de taxatie bewust referentiepanden te gebruiken die ver buiten [plaats] liggen, door het woonhuis als bedrijfswoning te kwalificeren en door de camping en bijbehorende zaken als horeca aan te merken.
3. De taxateurs hebben niet zorgvuldig gehandeld omdat de taxatie grotendeels gelogen, vergeten of verkeerd is benoemd.

Tijdens de hoorzitting heeft klaagster erop gewezen dat de taxateurs een BAR/NAR-methode hebben toegepast. Klaagster meent dat de taxateurs dan alle mogelijke kasstromen in de taxatie hadden moeten betrekken.

3. Het verweer

De taxateurs voeren aan dat hun opdrachtgever heeft verzocht een taxatierapport op te stellen ten behoeve van financieringsdoeleinden en het nemen van een aankoopbeslissing. Het rapport is niet bedoeld voor andere doeleinden. Tijdens de bezichtiging bleek dat klaagster een heel andere kijk op de taxatie van het object had dan de opdrachtgever. Ook was duidelijk dat de opdrachtgever andere plannen met het object had.

De taxateurs betwisten uitdrukkelijk dat het hen aan de vereiste vakbekwaamheid ontbreekt en dat zij onvoldoende kennis van de wet- en regelgeving zouden hebben.

Tegen klachtonderdeel 2 voeren de taxateurs aan dat zij onafhankelijk en objectief hebben gehandeld en dat zij geen persoonlijk belang hadden bij de prijsonderhandelingen tussen koper en verkoper. Volgens de taxateurs was het gebruik van referentiepanden buiten de directe omgeving toegestaan om te komen tot een deugdelijke waardebeoordeling. De taxateurs merken verder op dat alle objectkenmerken zijn beoordeeld conform de geldende richtlijnen. Ook de opname is uitgevoerd conform de normen van NRVT.

De taxateurs betwisten dat zij niet zorgvuldig zouden hebben gehandeld. Zij hebben alle gegevens correct en volledig verwerkt en er is geen sprake van onjuistheden, nalatigheid of schending van wet- en regelgeving die de geldigheid van de taxatie zouden aantasten.

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 Bedrijfsmatig Vastgoed van toepassing in 2025.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat de taxateurs op het moment van het verrichten van de taxatiewerkzaamheden als Register-Taxateur geregistreerd stonden in de Kamer Wonen en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als eigenaresse van het object waar het rapport van de taxateurs betrekking op heeft, aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op een gedraging van de taxateurs 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 overweegt ten aanzien van klachtonderdeel 1 dat niet is aangetoond noch is gebleken dat het de taxateurs aan de vereiste bouwkundige kennis ontbreekt. Ook is niet aangetoond of gebleken dat sprake is van onvoldoende kennis van de wet- en regelgeving omtrent taxeren. Dit betekent dat klachtonderdeel 1 ongegrond is.

Naar het oordeel van het tuchtcollege is niet aangetoond en ook niet gebleken dat de taxateurs niet integer zouden hebben gehandeld en daarmee het fundamentele beginsel van integriteit zouden hebben geschonden. In de procedure is komen vast te staan dat de taxateurs beide kadastrale percelen in de taxatie hebben betrokken. Zij hebben hun bevindingen verwerkt in een taxatierapport en de geschatte waarde onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen die referenties en het te taxeren object en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoren tot het wezen van de taxatie, waarbij de taxateurs een behoorlijke mate van vrijheid hebben. Dat zij buiten deze vrije beoordelingsruimte zijn getreden door bewust referentiepanden te gebruiken die ver buiten [plaats] liggen, is geenszins gebleken.

Het tuchtcollege overweegt dat het toepassen van de BAR/NAR-methode bij de taxatie van het object in beginsel verdedigbaar is. Het taxatierapport bevat echter wel een gebrek in de onderbouwing, doordat de taxateurs de recreatievoorzieningen, zoals de safaritent en de lodges, kennelijk als roerende zaken hebben aangemerkt en daarom niet hebben meegenomen in de berekening. Door het weglaten van de hiermee mogelijk te genereren inkomsten is de BAR/NAR-methode onvolledig uitgevoerd. Naar het oordeel van het tuchtcollege kunnen de taxateurs hiervan een tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt. Klachtonderdeel 2 is daarom ten aanzien van dit aspect gegrond.

Het tuchtcollege overweegt dat klaagster klachtonderdeel 3 onvoldoende heeft onderbouwd. Van klachtwaardig gedrag, waarvoor de taxateurs een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, is het tuchtcollege op deze punten ook niet gebleken.

Op te leggen maatregel

Op grond van het voorgaande is de klacht gedeeltelijk gegrond. Gelet op de aard en ernst van de klachtwaardige gedraging kan worden volstaan met het opleggen van een waarschuwing.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht gedeeltelijk GEGROND, zoals hierboven vermeld;

Legt de MAATREGEL op van WAARSCHUWING;

VERKLAART de klacht voor het overige ONGEGROND.

Deze uitspraak is gedaan op 25 februari 2026 door het Tuchtcollege NRVT.