

Dossiernummer: 25085

Datum: 14 januari 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 21 september 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 22 oktober 2025;

Tijdens de hoorzitting van 11 december 2025 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- klager en C. (vader van klager);
- de taxateur en D. (gemachtigde van de taxateur).

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 taxateur in opdracht van de ex-partner van klager opgestelde taxatierapport d.d. 20 augustus 2025 met betrekking tot de woning gelegen aan [ adres ]. Het rapport is opgesteld in het kader van de afhandeling van een echtscheiding, waarbij sprake is van een mediation-traject. In dit traject is overeengekomen dat gezamenlijk opdracht tot taxatie zou worden gegeven.

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. de taxateur heeft het object opgenomen zonder dat klager – alhoewel klager verzocht had de opname te verplaatsen – aanwezig was en bovendien is de taxateur woonachtig in dezelfde straat als de zus van de ex-partner van klager en is afkomstig uit diens netwerk;
2. in het rapport is uitgegaan van een verouderd energielabel;
3. de gebruikte referentiewoningen zijn niet representatief; deze zijn reeds in 2023 verkocht en bovendien is de vierkante meter prijs van de referentiewoningen hoger dan bij het getaxeerde object.

Als gevolg hiervan is een te lage waarde bepaald en is klager benadeeld. Twee onafhankelijke makelaars uit de regio hebben recent de marktwaarde opnieuw bekeken en komen op een hogere marktconforme waarde uit. Ook de makelaar die de woning taxeerde in 2022 heeft een overzicht van vergelijkbare woningen verstrekt en ook hier komt een hogere waarde uit. Klager verzoekt de taxatie te corrigeren dan wel in te trekken.

De taxateur heeft zich volgens klager hiermee niet gehouden aan de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid en zorgvuldigheid en transparantie.

### 3. Het verweer

De taxateur licht toe op 29 juli 2025 een opdracht tot taxeren te hebben ontvangen van de ex-partner van klager, met als doel van de taxatie het verkrijgen van financiering. De opdracht is op 5 augustus 2025 door NWWI bevestigd.

Klager heeft op 29 juli contact gezocht met de taxateur met het verzoek de opname te verplaatsen. De taxateur heeft dit besproken met zijn opdrachtgever maar deze wenste hieraan niet mee te werken.

De taxateur voert – puntsgewijs – verweer tegen de aangevoerde klachtonderdelen:

1. Het gaat tijdens een opname om de observatie van de woning door de taxateur, niet om de aanwezigheid van de eigenaren. De taxateur heeft uitsluitend van de ex-partner van klager opdracht tot taxatie ontvangen met als doel hypothecaire financiering, van een gezamenlijke opdracht was geen sprake. Dat het rapport vervolgens onderdeel is geworden van een echtscheiding of dat de opdracht in strijd is met de mediation-afspraken tussen de mede-eigenaars is voor het uitvoeren van de taxatie niet relevant.
2. De taxateur is uitgegaan van het meest recente beschikbare energielabel van 2019. De sinds 2019 aangebrachte verbeteringen waaronder verduurzamingsmaatregelen, zijn in het taxatierapport opgenomen (onder energetische opnamestaat en bouwkundige opnamestaat) en aldus meegenomen in de waardebepaling. Van een onjuist beeld van de huidige stand van zaken en een negatieve beïnvloeding van de waarde is geen sprake.
3. De taxateur heeft gebruik gemaakt van referentiewoningen die aan de eisen voldoen en minder dan vijf jaar oud zijn. De taxateur heeft referenties gebruikt die soortgelijk zijn aan de woning en in het taxatierapport de onderlinge verschillen aangegeven. Het rapport is gevalideerd door NWWI. Klager onderbouwt haar klacht niet met een gevalideerd taxatierapport maar komt met – niet goed te beoordelen – “marktconforme waarden” van andere makelaars. Hetzelfde kan gezegd worden over de vergelijkbare woningen waaraan klager refereert en ook over de gemiddelde vraagprijs per m<sup>2</sup>. Taxateurs mogen uitsluitend gebruik maken van gerealiseerde transacties. De door de taxateur gebruikte referenties zijn representatief en de taxateur heeft dan ook geen reden om te twifelen aan zijn rapport.
4. Voor wat betreft het feit dat de zus van de ex-partner van klager in zijn straat zou wonen merkt de taxateur op niet in te zien in hoeverre dat relevant is. Hij kent deze zus niet.

De taxateur heeft gehandeld als een redelijk handelend en bekwaam taxateur, heeft al bijna 25 jaar ervaring en heeft nooit eerder te maken gehad met klachten. De taxateur betreurt het dat klager ontevreden is over de taxatie maar is van mening daar niet verantwoordelijk voor te kunnen worden gehouden.

#### 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 als mede-eigenaar van het object waar het rapport van de taxateur betrekking op heeft aan te merken als belanghebbende.

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.

In dit geval heeft de taxateur de woning opgenomen, zijn bevindingen verwerkt in een volledig taxatierapport en een geschatte waarde bepaald, onder meer onderbouwd met referenties. De keuze van de referentiepanden, het duiden van de verschillen tussen de objecten en het inschatten van het effect op de marktwaarde ervan behoort tot het wezen van de taxatie, waarbij de Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft. De regels schrijven niet voor dat de Register-Taxateur moet onderbouwen welke referentiepanden hij niet geschikt acht. Het tuchtcollege kan de taxateur volgen in zijn verweer dat de referentiepanden aan de eisen voldoen en dat de verschillen in het taxatierapport zijn toegelicht.

Het enkele feit dat de door de taxateur geschatte marktwaarde lager is uitgekomen dan andere taxateurs / makelaars bij klager zouden hebben aangegeven, maakt nog niet dat deze getaxeerde marktwaarde onjuist tot stand is gekomen. Dat laatste volgt ook niet uit de omstandigheid dat klager inmiddels (ook) zelf het pand heeft laten taxeren, dat in dat rapport een hogere waarde is vastgesteld en dat er een dispuut loopt bij het NWWI.

Art. 11 van het RGB bepaalt als fundamenteel beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid dat een Register-Taxateur autonoom, onafhankelijk, uitsluitend op grond van zijn eigen afweging zonder ongepaste beïnvloeding of druk tot een schatting van de waarde moet komen. Dat de taxateur zich zou hebben laten beïnvloeden door de ex-partner van klager is niet door feiten of omstandigheden gestaafd, het enkele feit dat de zus van de ex-partner woonachtig is in dezelfde straat als de taxateur is hiervoor niet voldoende. Ook is een taxateur niet gebonden aan hetgeen tijdens een mediation tussen partijen is overeengekomen en staat het de taxateur vrij van één van beide partijen een opdracht tot taxatie te aanvaarden.

Tenslotte wordt door het tuchtcollege opgemerkt dat ter zitting is komen vast te staan dat de taxateur de duurzaamheidsinvesteringen wel degelijk in zijn rapport heeft vermeld en meegenomen in de waardering. Ook heeft de taxateur bij zijn waardering gebruik gemaakt van het meest recente beschikbare energielabel.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 14 januari 2026 door het Tuchtcollege NRVT.