

Dossiernummer: 25091

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],

de taxateur (hierna ook: de taxateur).

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 2 oktober 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 14 oktober 2025;
- reactie van klager op het verweerschrift van 18 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.

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 klager opgestelde taxatierapport d.d. 15 oktober 2024 met betrekking tot de – toenmalige - woning van klager gelegen aan [adres].

Klager voert de volgende klachtonderdelen aan:

1. de taxatie-opdracht is feitelijk door de heer D. van E. verstrekt - die zowel verkoopmakelaar als contactpersoon was - waardoor een schijn van belangenverstrengeling is ontstaan en de vereiste onafhankelijkheid ontbreekt;
2. de taxateur heeft de juridische status van de woning onjuist beoordeeld (de aanbiedingsplicht aan F. is over het hoofd gezien);
3. de taxateur heeft relevante, actuele referentiewoningen genegeerd zonder motivering terwijl minder representatieve, oudere transacties wel zijn gebruikt;
4. de vastgestelde waarde wijkt substantieel af van de modelwaarden zonder nadere onderbouwing;
5. duurzame investeringen (zonnepanelen, vernieuwde WTW) zijn niet meegenomen in de waardering.

Als gevolg hiervan is een te lage waarde bepaald en is klager benadeeld. De taxateur heeft zich hiermee niet gehouden aan de beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid en zorgvuldigheid en transparantie.

3. Het verweer

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

1. de aanwezigheid van een tussenpersoon of geldverstrekker raakt de onafhankelijkheid van de taxateur niet; de taxateur was de afgelopen twee jaar niet betrokken bij het object en heeft de waarde volledig autonoom vastgesteld. Het feit dat de vastgestelde waarde vrijwel gelijk is aan de eerder door de makelaar in het verkoopadvies genoemde waarde is volstrekt toevallig;
2. de aanbiedingsverplichting wordt geactiveerd bij een voorgenomen verkoop en maakt de eigenaar niet beschikkingsonbevoegd; voor het doel van de taxatie – financiering eigen bewoning – is het waarde-effect nihil tot zeer beperkt; in vergelijkbare gevallen heeft F. reeds aangegeven van het aanbiedingsrecht af te zien; de taxateur erkent dat het duidelijker was geweest als hij dit onder het kopje 'bijzondere rechten / plichten' had vermeld;
3. de waardering is gebaseerd op representatieve referentieverkopen rond de peildatum en lokale marktkennis; de referentiewoning aan de [adres] is niet geschikt omdat het een hoekwoning met garage en ruim dakterras betreft, waardoor de woning functioneel en waardetechnisch afwijkt van het getaxeerde object; de taxateur heeft daarom gekozen voor beter passende objecten; het object [adres] is aanzienlijk beter uitgevoerd, heeft een hoger energielabel en een fraai aangelegde tuin wat maakt dat het hogere prijsniveau juist verklaarbaar is; daarnaast is het object bijna een jaar na de peildatum van het onderhavige object verkocht waardoor het niet meegenomen kon worden als referentieobject;
4. de modelwaarderapporten zijn indicatief, de geconstateerde afwijkingen van 6,4% en 9,5% vallen binnen de normale bandbreedte en zijn toegelicht;
5. in de energetische opname zijn de duurzame investeringen vermeld en deze zijn kwalitatief meegenomen in de waardering; het geregistreerde energielabel A was op de peildatum geldig en relevant.

De taxateur verzoekt het tuchtcollege de klacht 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 als (voormalig) eigenaar en opdrachtgever van de taxatie 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 referentiepanelen, 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 referentiepanelen hij niet geschikt acht en waarom.

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 adviseur / makelaar van klager – zoals klager stelt - wordt niet door feiten of omstandigheden gestaafd.

Ter zitting is komen vast te staan dat de taxateur de duurzaamheidsinvesteringen wel degelijk in zijn rapport heeft vermeld en heeft meegenomen in de waardering. Het adviseren over het aanvragen van een – nieuw – energielabel is niet aan de taxateur. Deze dient bij zijn waardering gebruik te maken van het meest recente beschikbare energielabel.

Het tuchtcollege is het met klager eens dat de taxateur de aanbiedingsverplichting in het rapport op had moeten nemen en hierbij had moeten aangeven dat de aanbiedingsverplichting niet langer een rol speelde. De taxateur heeft dit ook erkend. Het tuchtcollege heeft oog voor de impact die dit gezien haar specifieke persoonlijke omstandigheden op klager heeft gehad, maar van klachtwaardig gedrag waarvoor de taxateur een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt is het tuchtcollege niet gebleken. Dat een taxatierapport achteraf op enig punt beter had gekund, betekent nog niet dat sprake is geweest van tuchtrechtelijke verwijtbaarheid.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

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