

Dossiernummer: 25096

Datum: 18 maart 2026

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klaagster

tegen

B,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder (hierna: de taxateur).

### 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 oktober 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 18 november 2025;
- het volledige taxatierapport met bijlagen door de taxateur toegezonden op 23 januari 2026.

Tijdens de hoorzitting van 6 februari 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 haar echtgenoot, C;
- 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 ziet op het door de taxateur opgestelde taxatierapport met betrekking tot het woonhuis aan de [straat] te [plaats]. Klaagster heeft de woning in 1994 van haar moeder gekocht. In het kader van de afwikkeling van de nalatenschap van moeder heeft de zus van klaagster de taxateur in 2023 opdracht gegeven de marktwaarde van de woning in 1994 te bepalen.

Klaagster heeft ernstige twijfels over de werkwijze en conclusies van de taxateur. Zij meent dat het rapport vol staat met tegenstrijdigheden. Klaagster heeft D gevraagd een second opinion te geven en te toetsen of de taxateur zich heeft gehouden aan de regelgeving van NRVT. De conclusie van D is dat dit niet het geval is.

De klacht bestaat uit drie onderdelen.

1. De taxateur heeft gepoogd op 12 oktober 2023 de waarde te bepalen anno 1994 van een woning die in 1997/1998 volledig is verbouwd. De woning is toen qua oppervlakte en inhoud ongeveer twee keer groter geworden. De grootte, bouwstaat en kwaliteit van de huidige woning is niet vergelijkbaar met de situatie in 1994. De taxateur heeft hier geen rekening mee gehouden.
2. De aan het taxatierapport gehechte 'bouwkundige opnamestaat' bevat bij elk onderwerp de vermelding 'niet waarneembaar', met als toelichting dat de taxateur niet de staat in 1994 heeft kunnen waarnemen. Desondanks heeft de taxateur onder het kopje: 'totaalbeeld van de taxateur over de woning' (op pagina 28 van het rapport) de kwalificatie 'redelijk' ingevuld. Dit is tegenstrijdig. De taxateur heeft ook het taxatierapport uit 1994 niet geraadpleegd; in dat rapport wordt de staat van de woning matig tot slecht genoemd.
3. De onderbouwing van de waardering (pagina 5 punt E) bestaat slechts uit een halve pagina. Er wordt slechts verwezen naar de verkoopprijs per december 1997 en naar 'tabellen van CBS en [brancheorganisatie]'. Een berekening of andere numerieke verantwoording is niet beschikbaar. De door de taxateur berekende waarde is € 186.504, waarbij blijkt dat teruggerekend vanaf de verkoopprijs in 1997. De verkoopprijs in 1997 zegt echter niet noodzakelijk iets over de waarde in 1994. In dit geval was de verkoopprijs in 1997 relatief hoog, omdat de koper al voordat de woning formeel in de verkoop kwam had laten weten dat hij het huis wilde kopen.

### 3. Het verweer

De taxateur is het niet eens met de klacht. Hij voert aan dat hij is benaderd door E die aangaf bezig te zijn met de afwikkeling van een nalatenschap. E vroeg hem het huis te taxeren per waardepeildatum 1994 om zodoende de verschuldigde erfbelasting te kunnen verrekenen. Hierop heeft de taxateur een taxatie gemaakt met als doel: "vererving en successie". Omdat NWWI aangaf dat een dergelijk rapport niet kon worden gevalideerd heeft de taxateur een plausibiliteitsverklaring laten opstellen. Hij wist niet dat E een relatie heeft met F (de zus van klaagster) (toevoeging van het tuchtcollege). De taxateur geeft aan dat hij in november 2025 E heeft gebeld om aan te geven dat hij niet wist dat het taxatierapport zou worden gebruikt in een rechtszaak. E heeft daarop aangegeven dat dit ten tijde van de opdracht ook niet bekend was. Op een later moment is het tussen de zusters ontstane conflict aan de rechter voorgelegd.

De taxateur betwist dat hij bij de taxatie is uitgegaan van de huidige staat van de woning na de verbouwing in 1997. Dit blijkt volgens de taxateur ook uit de door hem aangehouden oppervlakte. Onder E staat dat bij de waardering is teruggerekend en dat daarbij gebruik is gemaakt van tabellen van CBS en [brancheorganisatie]'.

De taxateur voert aan dat hij de woning ook al in 1994 kende en dat hij de staat van de woning, op basis van zijn herinnering, heeft gekwalificeerd als 'redelijk'. De taxateur heeft dit in november 2025 nagevraagd bij de toenmalige koper, die heeft verklaard dat er destijds geen bijzondere gebreken waren.

De taxateur voert aan dat een taxatie van het pand naar de staat in 1994 voor de erfbelasting volledig losstaat van de verkoop van het object in 2023, waarbij hij betrokken was. Hij geeft aan dat hij in 1994 niet betrokken is geweest bij de koop of verkoop. De taxateur voert ook aan dat hij het door klaagster genoemde taxatierapport uit 1994 nooit heeft ontvangen.

Voor wat betreft de overige verwijten voert de taxateur aan dat het originele huis nog heel goed was op te meten en dat een onderwerp als 'transitiewarmte' op dit moment moet worden meegenomen in het model van het taxatierapport. Hij heeft gezien dat in de eigendomsakte staat dat asbest is verwerkt, maar of de hoeveelheid de waarde heeft beïnvloed kan niet worden vastgesteld. Het uitgangspunt van de waarde is een verkoopprijs en een 'terugrekening'. Die berekening is bewust zo kort mogelijk gehouden; er waren geen referentiepanelen beschikbaar. De taxateur merkt op dat hij de foto op het voorblad van het rapport alleen heeft gebruikt om te laten zien op welk object de taxatie betrekking heeft.

#### 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 2023.

#### 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.

Klaagster is als voormalig eigenaar van de woning en partij in het geschil over de woning met haar zuster 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 zal klachtonderdeel 3 als eerste behandelen.

Klaagster verwijt de taxateur dat de onderbouwing van de waardering uit slechts een halve pagina tekst bestaat waarbij wordt verwezen naar de verkoopprijs van het object in december 1997 en; 'tabellen van CBS en NVM' en kennelijk is teruggerekend uitgaande van die verkoopprijs. Volgens klaagster zegt de verkoopprijs in 1997 niet noodzakelijk iets over de waarde in 1994. De verkoopprijs kan in 1997 wel relatief hoog zijn geweest; dat was volgens klaagster ook het geval.

De taxateur heeft erkend dat hij de verkoopprijs in 1997 als uitgangspunt heeft genomen en met indexcijfers van CBS en NVM heeft teruggerekend naar een waarde in 1994. Tijdens de hoorzitting heeft de taxateur verklaard dat hij deze methode heeft gehanteerd en vervolgens als het ware heeft ingebed in een standaard taxatierapport omdat hij als Register-Taxateur op grond van de regels van NRVT verplicht is een taxatierapport op te stellen en het hem niet is toegestaan een waardeverklaring af te geven. Daardoor is mogelijk de indruk ontstaan dat hij als taxateur op enige wijze rekening heeft gehouden met de huidige staat van het pand, maar dat is niet het geval.

Het tuchtcollege volgt de taxateur in zijn stelling dat het hem als Register-Taxateur niet is toegestaan een waardeverklaring (niet zijnde een volledig taxatierapport) af te geven. Dit betekent echter niet dat de Register-Taxateur geen andere mogelijkheden ter beschikking staan. De dienstverlening van een Register-Taxateur kan immers bestaan uit het verrichten van een Professionele Taxatiedienst ('PTD') of Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden ('SOW'), zoals volgt uit artikel 3 Reglement Definities.

Onder PTD worden verstaan die werkzaamheden waarbij een Register-Taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op

zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Onder SOW vallen door een Register-Taxateur overeengekomen werkzaamheden, waarbij schatting van de waarde van vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een Professionele Taxatiedienst.

Een Register-Taxateur dient derhalve vooraf te bepalen of de werkzaamheden een PTD betreffen of dat sprake is van SOW. Als de taxateur ervoor kiest een PTD te verrichten, dan dient de taxateur te handelen overeenkomstig de internationaal geldende taxatiestandaarden (IVS of EVS) en de reglementen en de toepasselijke praktijkhandreiking van NRVT. Dit betekent dat onder meer zorgvuldig onderzoek moet worden gedaan en dat de bevindingen in een taxatierapport moeten worden vastgelegd volgens de daaraan gestelde eisen.

Het taxatierapport voldoet daar niet aan. Essentiële informatie, zoals de bouwkundige staat van de woning, de onderbouwing van de waarde met referentietransacties, een beschrijving van de kansen en bedreigingen van de woningmarkt per waardepeildatum (1994), ontbreken. Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur met slechts de verkoopprijs (en dus niet de marktwaarde) in 1997 en enkele indexcijfers als houvast geen taxatierapport kon en mocht opstellen. De in het taxatierapport opgenomen onderbouwing – die zoals klaagster terecht stelt slechts bestaat uit een ‘terugrekening’ vanaf de verkoopprijs in 1997 – voldoet niet aan de regelgeving van NRVT. Daarnaast is gebleken dat de taxateur niet heeft onderzocht of de verkoopprijs in 1997 overeenkwam met de marktwaarde in 1997.

Klachtonderdeel 3 is gegrond.

Klachtonderdeel 1 is naar het oordeel van het tuchtcollege ongegrond. Het verwijt van klaagster dat de taxateur bij de waardebepaling ten onrechte de omvangrijke verbouwing van de woning in 1997/1998 heeft meegenomen is onterecht. De taxateur heeft de waardering immers gebaseerd op de verkoopprijs in 1997 vóór die verbouwing.

Het tuchtcollege is van oordeel dat klachtonderdeel 2 gegrond is. Het tuchtcollege volgt klaagster in haar stelling dat de vermelding ‘niet waarneembaar’ in de aan het taxatierapport gehechte ‘bouwkundige opnamestaat’ tegenstrijdig is met de kwalificatie ‘redelijk’ in het onderdeel totaalbeeld van de woning, nota bene op basis van zijn bezoek aan de woning in een ver verleden.

Het tuchtcollege overweegt voorts dat van een Register-Taxateur mag worden verwacht dat hij/zij ermee bekend is dat er in dergelijke gevoelige situaties waarin sprake is van een verdeling van een nalatenschap regelmatig al een onderliggend geschil bestaat of nog kan ontstaan. De taxateur dient om die reden erop bedacht te zijn dat het door hem opgestelde taxatierapport door één van de partijen in een dergelijk geschil kan worden gebruikt ter onderbouwing van het eigen standpunt. In dit geval werd de taxateur benaderd door een opdrachtgever die beweerde erfgenaam te zijn en een taxatierapport nodig had in verband met het afwickelen van de nalatenschap. Het tuchtcollege is van oordeel dat de taxateur onder deze omstandigheden meer zorgvuldigheid had moeten betrachten bij het aannemen van deze opdracht. Dat op het moment van de opdracht partijen nog niet in een rechtszaak waren verwickeld – zoals de taxateur stelt – maakt dit oordeel niet anders.

In aanmerking genomen de aard en de ernst van de gedragingen en het feit dat de taxateur in zijn verweer en ter zitting geen blijk heeft gegeven van enig inzicht in de consequenties van zijn handelen, acht het tuchtcollege een berisping een passende maatregel.

## 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de MAATREGEL op van BERISPING

Deze uitspraak is gedaan op 18 maart 2026 door het Tuchtcollege NRVT.