

Dossiernummer: 25106

Datum: 9 maart 2026

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

hierna te noemen klaagster

tegen

B,

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder, hierna ook te noemen de taxateur

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

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 21 november 2025, met bijlagen;
- het verweerschrift van 28 november 2025;
- de informatie op de USB-stick die klaagster ter zitting heeft overhandigd.

Tijdens de hoorzitting van 19 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, vergezeld door 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 heeft betrekking op het door de taxateur in opdracht van klaagster opgestelde taxatierapport d.d. 26 maart 2025 van de woning, eigendom van klaagster en haar ex-partner. Het rapport is opgesteld in het kader van een echtscheiding.

Klaagster kan zich niet vinden in het taxatierapport. Zij stelt dat sprake is van een buiten proportie hoge taxatiewaarde. De validatie is door het NWWI ingetrokken.

Klachtonderdeel 1:

De vierkante meters wonen en overige inpandige ruimte kloppen niet, de beschrijving lijkt suggestief en de waarde klopt niet.

Klaagster licht toe dat de woning in februari 2024 werd gewaardeerd op € 700.000. In maart 2025 kwam verweerder voor hetzelfde object tot een waarde van € 1.050.000. Klaagster vindt een groei van 50% in 15 maanden buiten proporties. In deze periode zijn geen noemenswaardige renovaties uitgevoerd. Verweerder heeft hiervoor geen bevredigende verklaring gegeven. Een derde taxatie in oktober 2025 kwam op een waarde van € 825.000. Bij het naast elkaar leggen van verschillende rapporten bleek klaagster dat verweerder ongeveer 120 – 130 m<sup>2</sup> extra aan wonen heeft gemeten. De andere binnenruimte is juist veel kleiner.

Ook de woordkeuze van verweerder leidt tot verwarring: is een atelier nu 'wonen' of 'overige inpandige ruimte'. De beschrijving is volgens klaagster toegeschreven naar een opgeknapte oude boerderij, volledig aangemerkt als woonruimte, waardoor de waardering van € 1.050.000 logisch klinkt.

Klachtonderdeel 2:

De beoordeling van de beschrijving van het onderhoud klopt niet. Verweerder beoordeelt het schilderwerk en de daken als zijnde 'goed', terwijl hij deze tijdens de opname juist versleten noemde. Inmiddels gaat een rietdekker het riet vervangen in mei 2027, en het schilderwerk zal worden uitgevoerd in 2026. Daarom vindt klaagster de beoordeling door de taxateur te positief en niet reëel beoordeeld.

Klachtonderdeel 3:

Bij de voorbespreking met verweerder is benoemd dat het doel 'verkoop' moest zijn omdat klaagster haar ex-partner wil uitkopen. In het rapport is tot klaagsters' verbazing opgenomen dat het gaat om het verkrijgen van een hypothecaire financiering terwijl dat in het gesprek niet aan de orde is geweest.

Door de hogere waardering wordt voor klaagster een financieel probleem gecreëerd.

### 3. Het verweer

De taxateur heeft schriftelijk gereageerd op de klacht. Volgens de taxateur is klaagster het niet eens met de waarde in het rapport. Verweerder en zijn kantoor hebben haar daarover uitleg gegeven.

Op woensdag 12 maart 2025 heeft de taxateur de woning geïnspecteerd, waarbij klaagster en haar ex-partner aanwezig waren. Bij het doel van de taxatie gaf klaagster aan dat zij haar ex-partner ging uitkopen en daarvoor de financiering moest worden aangepast. De taxateur heeft voorgesteld om alleen haar naam als opdrachtgever op te nemen, zodat dit later bij de bank niet tot problemen zou leiden. Vervolgens heeft klaagster met betrekking tot de opdrachtvoorwaarden akkoord gegeven. Het doel van het rapport, gebaseerd op de uitleg van klaagster en de ex-partner, was passend, omdat het nodig was om de huidige financiering aan te passen (klacht 3).

Het rapport is op 26 maart gevalideerd en beschikbaar gesteld aan de betrokken partijen. Klaagster heeft enkele keren contact met het kantoor van verweerder opgenomen om haar ongenoegen te uiten over de, in haar ogen, te hoge waardering. Toen zij vroeg of er nog iets aan de waarde gedaan kon worden, heeft de taxateur aangegeven dat hij achter de waardering staat en deze niet zal herzien.

Verweerder heeft het pand bekeken, heeft informatie verzameld en afgewogen, waarna de taxateur een waarde heeft vastgesteld. Dit antwoord was blijkbaar niet bevredigend voor klaagster, maar de taxateur zal daar niets aan veranderen (klacht 1).

Blijkbaar is vervolgens een andere taxatie uitgevoerd. Op 31 oktober 2025 werd de taxateur door het NWWI geïnformeerd dat er twee rapporten waren met een groot waardeverschil. Er is overleg geweest met de andere taxateur om de verschillen te bespreken. Daaruit bleek onder meer dat in het andere rapport de mantelzorgwoning niet is opgenomen in de meetstaat, maar die taxateur heeft in het tekstveld aangegeven dat deze woning wel meegenomen kan worden in het woonoppervlak. Een ander verschil is dat verweerder een ruimte heeft aangemerkt als atelier, terwijl dat in het meest recente rapport als berging is genoteerd. Dit betreft een interpretatieverschil of er is tussentijds iets

gewijzigd. Het totaal aantal vierkante meters is vrijwel gelijk, alleen de verdeling over woonoppervlak of overige inpandige ruimte verschilt.

De verschillende rapporten die klaagster noemt, hebben elk een ander doel: waardebepaling in verband met bedrijfsbeëindiging, het verkrijgen of aanpassen van een lening, en uiteindelijk boedelscheiding. Dit betekent dat de vergelijking van de rapporten als appels met peren vergelijken is. Ook de peildata komen niet overeen. Klaagster heeft in haar vergelijking hiermee geen rekening gehouden.

Een versleten rieten kap kan nog wel tien jaar meegaan voordat deze begint te lekken. Het dak heeft meerdere gedeeltes, er is een gedeelte dat uitstekend is en een deel dat redelijk is, het totaal afwegende vindt verweerder 'goed' passend. Dat de andere taxateur een half jaar later dezelfde kap op redelijk inschat is een interpretatie van die taxateur (klacht 2).

Het NWWI heeft zowel het rapport van verweerder als het latere rapport niet gevalideerd conform de richtlijnen voor grote waardeverschillen. Het feit dat een tweede of volgende taxatie van dezelfde woning is uitgevoerd die afwijkt van de eerdere taxatie, zegt niets over de juistheid van elk van de taxaties.

#### 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 geldend 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.

Klaagster is als opdrachtgever en (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

De klacht van klaagster ziet met name op de door de taxateur getaxeerde marktwaarde.

De taxateur heeft de klacht in zijn verweer en ter zitting gemotiveerd weersproken.

Het tuchtcollege benadrukt dat – volgens vaste jurisprudentie - de door een taxateur aan het object toegekende waarde in deze procedure 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 mochten worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het enkele feit dat de door de taxateur geschatte marktwaarde hoger of lager is uitgevallen dan in andere taxatierapporten, brengt (nog) niet mee dat de getaxeerde waarde op onjuiste wijze tot stand is gekomen. In dit verband merkt het tuchtcollege op dat de inhoud van de door klaagster overhandigde USB-stick, niet tot een ander oordeel heeft kunnen leiden.

In dit geval heeft de taxateur de woning opgenomen en opgemeten en 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 behoren tot het wezen van de taxatie, waarbij een Register-Taxateur een behoorlijke mate van vrijheid heeft.

Het is niet aan de taxateur om een vergelijking te maken met andere taxatierapporten. Elke taxateur moet onafhankelijk, niet beïnvloed door eerdere taxaties, zijn eigen afwegingen maken en tot het bepalen van de marktwaarde van de te taxeren woning komen. De persoonlijke situatie van de opdrachtgever of andere belanghebbenden mag hierbij geen rol spelen.

Een marktwaarde blijft een schatting, waarbij het taxatierapport inzicht moet geven in welke informatie de taxateur daarbij heeft gebruikt en hoe hij zijn afwegingen en keuzes heeft gemaakt. Taxeren is geen exacte wetenschap, zodat van interpretatieverschillen en verschillende marktwaarden sprake kan zijn.

De verschillen in oppervlakte zijn door de taxateur toegelicht. Hij heeft ter zitting nader uiteengezet waar de verschillen wat betreft woonoppervlak en overige inpandige ruimte te verklaren zijn. Hij heeft hierbij onder meer gewezen op gebruik en daglichttoetreding. Deze toelichting van de taxateur is in overeenstemming met hetgeen is opgenomen in de Lijst met veel gestelde vragen over de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580, zoals onder meer opgenomen op de website van NRVT. Hierin is onder meer vermeld, dat bij twijfel een ruimte aangemerkt dient te worden als woonruimte. Daarmee voldoet het taxatierapport van de taxateur aan de eisen van zorgvuldigheid en transparantie zoals door het NRVT opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Ten aanzien van de stelling van klaagster dat de omschrijving suggestief zou zijn, overweegt het tuchtcollege dat een taxateur niet zonder subjectieve termen tot een taxatie-oordeel kan komen. Het gaat bij het taxeren onder meer om nuanceverschillen tussen verschillende objecten. Het is aan de taxateur om deze nuances te benoemen en te duiden. Dat heeft de taxateur hier naar het oordeel van het tuchtcollege gedaan binnen de grenzen van de NRVT-regels.

Niet gebleken is dat sprake is van fouten in het taxatierapport, zodat klachtonderdeel 1 ongegrond is.

De taxateur had mogelijk het onderhoud van het rieten dak nader kunnen toelichten in het taxatierapport, zoals hij dat ook gedaan heeft bij de hoorzitting, maar dat is onvoldoende voor tuchtrechtelijke verwijtbaarheid. Dat klaagster besloten heeft de rieten kap te vervangen en het schilderwerk te laten doen, is echter niet voldoende om te komen tot het oordeel dat de weergave van de taxateur onjuist is geweest. Het tuchtcollege overweegt dat de gehanteerde uitgangspunten, de overwegingen en de aannames door de taxateur voldoende in het rapport zijn toegelicht. Het tuchtcollege acht daarom klachtonderdeel 2 evenmin gegrond.

Klachtonderdeel 3 is eveneens ongegrond. Verweerder heeft klaagster voorafgaand aan het uitvoeren van de taxatie uitgelegd waarom het doel financiering is opgenomen en waarom hij heeft geadviseerd de taxatie op haar naam uit te doen voeren. Reden hiervoor is dat klaagster het taxatierapport dan zou kunnen gebruiken bij de bank om ervoor te zorgen dat haar ex-partner uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid zou worden ontslagen. Dit heeft verweerder vervolgens opgenomen in de opdrachtvoorwaarden, waarmee klaagster akkoord is gegaan. Er kan dus – anders dan klaagster stelt – niet vanuit worden gegaan dat de taxatie niet met het juiste doel is uitgevoerd. Het is de eigen verantwoordelijkheid van een opdrachtgever om de opdrachtbevestiging te controleren alvorens deze voor akkoord te tekenen.

## 6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 9 maart 2026 door het Tuchtcollege NRVT.