

Dossiernummer: 26017

Datum: 28 april 2026

## UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

klager

tegen

B,

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 26 januari 2026, met bijlagen;
- het verweerschrift van 26 februari 2026.

Tijdens de hoorzitting van 10 april 2026 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- 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

Klager stelt dat hij en zijn ex-partner gezamenlijk eigenaar zijn van een woning aan de [adres] en dat zij het niet eens zijn over de waarde van de woning. Klager heeft in het kader van de boedelverdeling een taxatie laten opstellen. Hij heeft gekozen voor een taxateur die ter plaatse goed bekend is en met wie hij – klager is zelf makelaar en taxateur – geen noemenswaardige relatie heeft. Deze taxateur heeft een gevalideerd taxatierapport opgesteld. Zijn ex-partner kon zich niet vinden in de hierin gestelde marktwaarde en heeft verweerder de opdracht gegeven om ook een taxatierapport op te stellen.

Het (tweede) taxatierapport is eveneens bij het NWWI aangeboden en vervolgens niet gevalideerd vanwege de grote afwijking van de marktwaarde in het eerdere rapport.

In het eerste taxatierapport werd een marktwaarde geconcludeerd van € 700.000,-. Klager begreep van zijn ex-partner dat de woning meer dan € 800.000,- waard zou zijn. Vervolgens werd door de ex-partner van klager gemeld dat de woning was getaxeerd op € 855.000,-. Hij heeft daarom het taxatierapport gevraagd en ontving de rapportage van 20 januari 2026, opgesteld door verweerder.

Klachtonderdeel 1 :

De taxatie is zeer onzorgvuldig uitgevoerd. Er is geen sprake van een taxatierapport dat voldoet aan de regels hieromtrent. Hier is sprake van een soort van 'verkorte taxatie'. Inhoudelijk is er het nodige aan te merken op de onderbouwing en is er sprake van onjuistheden in de verslaglegging. Onder meer wijst klager erop dat er bij de opname niet is gemeten.

Klachtonderdeel 2 :

Klager vindt de handelwijze van verweerder niet integer, niet alleen naar hem als eigenaar, maar ook richting de eerste taxateur. Door woordkeuze wordt gesuggereerd dat de eerste taxateur geen reële marktwaarde heeft vastgesteld en verweerder wel. Zo stelt verweerder onder meer : "Door mij is de reële marktwaarde vastgesteld...." en "Zijn getaxeerde marktwaarde....."

Klachtonderdeel 3 :

Daarnaast gaat klager in op het ontbreken van opdrachtvoorwaarden en op onduidelijkheid over de datum van de taxatie.

In een nadere toelichting gaat klager in op de referentieobjecten die verweerder zou hebben gehanteerd.

Ook stelt klager dat de handelwijze een grote impact op hem heeft.

Het schaadt de toch al moeizame verstandhouding tussen hem en zijn ex-partner. Het verergerde het conflict omtrent de waarde van de gezamenlijke woning. Het draagt bij aan de negatieve beeldvorming die zijn ex-partner creëert richting rechtbank en klagers' privéomgeving. Het schaadt ook zijn imago als makelaar/taxateur. Het vertraagt de voortgang van de afwikkeling van de scheiding en heeft daarmee invloed op zijn financiële situatie in privé.

Tevens schaadt dit het imago van de eerste taxateur.

### **3. Het verweer**

Verweerder heeft als volgt gereageerd op de klacht.

Zij heeft een opdracht gekregen van de ex-partner van klager, mede-eigenaar van de woning, maar zij heeft geen gevalideerd taxatierapport opgemaakt.

Haar opdrachtgever heeft haar telefonisch verzocht om voor haar de bevindingen op te schrijven aangezien er geen taxatierapport door haar opgemaakt is.

Zij heeft haar opdrachtgever gemeld dat er een mogelijkheid is met partijen af te spreken om een taxateur aan te wijzen waar beide partijen mee akkoord gaan en de uitkomst hiervan te accepteren. Allen zijn gebaat bij een snelle opvolging van deze situatie.

Verweerder wijst er nog op dat klager zijn vragen of opmerkingen niet bij verweerder heeft neergelegd voordat hij een klacht heeft ingediend bij het tuchtcollege.

### **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 2026.

## 5. De beoordeling

### Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het tuchtcollege stelt vast dat verweerder 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

Allereerst herhaalt het tuchtcollege, zoals in vele eerdere zaken overwogen, in zijn algemeenheid 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/haar mocht worden verwacht en hierbij geen evident onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het tuchtcollege heeft begrepen dat verweerder een (concept)taxatierapport bij het NWWI ter validatie heeft aangeboden. Het NWWI is niet overgegaan tot validatie van dit taxatierapport. Dit (concept)taxatierapport is geen onderdeel van het klachtdossier en is dan ook niet ter kennis gebracht aan het tuchtcollege.

Uit correspondentie tussen verweerder, de eerste taxateur en het NWWI blijkt dat er overleg is geweest tussen beide taxateurs en dat er sprake blijft van een groot waardeverschil. Hierop heeft het NWWI besloten beide rapporten te laten vervallen. De beide taxateurs hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid deze beslissing voor te leggen aan de Geschillencommissie Validaties.

Vervolgens heeft verweerder een brief opgesteld aan haar opdrachtgever, met als eerste zin:

‘Hierbij mijn schriftelijke uitwerking van de taxatie.’

In deze brief schrijft verweerder dat zij de taxatie heeft uitgevoerd op 28 oktober 2025, toen zij de woning heeft bezichtigd. Zij beschrijft haar overleg met de eerste taxateur en vermeldt welke referentieobjecten de eerste taxateur gebruikt heeft ter onderbouwing van de door hem getaxeerde marktwaarde. Ook schrijft zij hierin:

‘Door mij is de reële marktwaarde vastgesteld november 2025 € 855.000, --.’

Verweerder heeft deze brief niet voorzien van een disclaimer of een nadere uitleg dat deze brief géén taxatie betreft.

Verweerder had moeten beseffen dat zij met het samenvatten van haar eerdere, vervallen taxatierapport, een verkort rapport heeft opgesteld. Dat verkorte rapport heeft vervolgens een rol gespeeld in de echtscheidingsprocedure tussen klager en zijn ex-partner, de opdrachtgever van verweerder.

Vaststaat dat verweerder er mee bekend was dat opdrachtgeefster het door haar, verweerder, op te stellen rapport wenste te gebruiken in een juridische procedure inzake de boedelscheiding vanwege echtscheiding. Het tuchtcollege heeft in eerdere gevallen overwogen dat de Register-Taxateur zich in het bijzonder in geval van echtscheiding bewust moet zijn van tegengestelde belangen, zodat extra zorgvuldigheid geboden is.

Het tuchtcollege oordeelt dat verweerder met de brief van 20 januari 2026 een waardeverklaring heeft uitgebracht. Zij noemt hierin immers de door haar getaxeerde waarde, zonder onderbouwing. De referenties die hierin genoemd worden, zijn die van de eerste taxateur. De onderbouwing van de waardering van verweerder, ontbreekt geheel.

Van een taxateur mag worden verwacht dat deze bekend is met de eisen waaraan een taxatierapport moet voldoen. Eveneens mag van een taxateur verwacht worden dat deze ervan op de hoogte is dat waardeverklaringen op grond van de regelgeving van NRVT absoluut niet zijn toegestaan.

Het tuchtcollege heeft hierover reeds vele uitspraken gedaan en ook NRVT heeft hieraan veel publicaties gewijd.

Het tuchtcollege heeft uit het dossier en ter zitting de indruk gekregen dat de taxateur haar opdrachtgever en ook klager ter wille heeft willen zijn door het verkorte rapport op te stellen na het vervallen van de beide rapporten. Door het in de procedure brengen van de waardeverklaring is de boedelscheiding juist alleen maar verder gecompliceerd in plaats van dat partijen nader tot elkaar zijn gekomen.

Alleen aan een taxatierapport dat voldoet aan de regelgeving van NRVT en op controleerbare wijze is opgesteld kan in het maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen worden ontleend. De brief van de taxateur voldoet daar geenszins aan. De klacht wordt daarom gegrond verklaard.

Gezien de ernst en de aard van de gedraging acht het tuchtcollege als maatregel een berisping passend.

## **6. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht GEGROND;

Legt de maatregel op van BERISPING.

Deze uitspraak is gedaan op 28 april 2026 door het Tuchtcollege NRVT.