

Dossiernummer: 22406

Datum: 20 oktober 2022

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,

wonende te [plaats],

bijgestaan door mr. B, advocaat te [plaats],

klager,

tegen:

C,

register taxateur te [plaats],

bijgestaan door mr. D, advocaat te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 20 december 2021 met 3 bijlagen;
- bericht van het secretariaat van 24 januari 2022;
- bezwaar tegen het niet in behandeling nemen van de klacht van 9 februari 2022;
- uitleg verjaringstermijn door het secretariaat van 1 maart 2022;
- verzoek van 20 april 2022 om de klacht alsnog in behandeling te nemen;
- het verweerschrift van 9 juni 2022;
- aanvullende reactie door mr. B, advocaat, namens klager van 4 oktober 2022;
- aanvullende reactie door beklagde en door mr. D, advocaat, namens verweerder van 6 oktober 2022.

De voorzitter heeft geoordeeld dat de klacht zich leent voor schriftelijke behandeling.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 3 juli 2018 in opdracht van klager opgestelde taxatierapport van [adres]. In het taxatierapport wordt het object omschreven als melkveebedrijf op eigen ondergrond en cultuurgrond in verpachte staat. Het taxatierapport is opgemaakt ten behoeve van de aankoopfinanciering.

Klager licht toe dat hij het object in 2018 heeft gekocht, waarbij het taxatierapport van verweerder gebruikt is ten behoeve van de financiering.

Klager stelt dat hij naderhand heeft moeten concluderen dat het melkveehouderijbedrijf niet de verwachte waarde vertegenwoordigde. Verweerder zou volgens klager de pachtgrond op onjuiste wijze hebben gewaardeerd.

Ten aanzien van de termijn waarbinnen een klacht moet worden ingediend, heeft klager erop gewezen dat artikel 9.4 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT ruimte laat om een termijn van vijf jaar aan te houden. Voorts heeft klager erop gewezen dat het mogelijk is dat klachten zich pas na verloop van tijd openbaren. Daarom stelt klager dat een termijn van vijf jaar redelijker is en (meer) recht doet aan hun situatie dan de driejaarstermijn die het tuchtcollege dreigt te hanteren. Voorts moet er rekening mee worden gehouden dat klachten zich pas na verloop van tijd openbaren.

Klager verzoekt het tuchtcollege om de klacht ontvankelijk te verklaren en om over te gaan tot inhoudelijke behandeling van de klacht.

3. Het verweer

Verweerder heeft op de klacht gereageerd, waarbij hij heeft aangegeven dat het taxatierapport van 3 juli 2018 op 4 of 5 juli 2018 aan klager is overhandigd. Op 26 juni 2018 heeft verweerder een conceptrapport opgesteld, dat hij op 2 juli 2018 met de toenmalige eigenaar heeft doorgenomen om de gebruikte informatie te controleren. Direct daarna is het taxatierapport op 3 juli 2018 definitief gemaakt. Vervolgens is het taxatierapport door verweerder met klager besproken, in aanwezigheid van de vrouw van klager en klagers' accountant. Of deze bespreking op 4 of 5 juli 2018 heeft plaatsgevonden, heeft verweerder niet kunnen achterhalen.

Nu klager het taxatierapport ontvangen heeft op of omstreeks 5 juli 2018, is de klacht van 20 december 2021 ruim buiten de termijn die artikel 9.4 van het Reglement Tuchtrechtspraak stelt, ingediend. Het voorgaande is niet betwist door [klagers]. Ook hebben zij niet betwist dat dit het moment is geweest dat de driejaarstermijn formeel is aangevangen. Vaststaat hiermee dus dat de driejaarstermijn was verstreken toen klager op 20 december 2021 de klacht indiende bij de NRVT.

Dat klager niet direct na afgifte van het taxatierapport bekend zou zijn geweest met de gestelde gebreken aan de taxatie, doet daaraan niet af. Blijkens art. 9.4 Tuchtreglement NRVT is dit geen vereiste voor het doen aanvangen van de driejaarstermijn.

Los daarvan geldt dat uit de eigen stellingen van klager volgt dat zij wel degelijk ook al binnen de driejaarstermijn bekend was met de door haar gestelde gebreken en zij dus wel degelijk in staat is geweest de klacht tijdig in te dienen. Klager ontving het rapport van E op 14 mei 2021, dus nog voor het verstrijken van de driejaarstermijn, en was naar eigen zeggen ook daarvoor al door derden erop op gewezen dat de taxatie niet juist zou zijn geweest.

Voor een afwijking van de driejaarstermijn is geen aanleiding. Deze termijn begint op het moment dat klager kennis heeft genomen van het taxatierapport. Voor andere (derden) belanghebbenden ligt dat anders en geldt de vijfjaarstermijn.

Verweerder verzoekt het tuchtcollege om de klacht niet ontvankelijk te verklaren.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het tuchtcollege

Het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt in art 9.4 het volgende:

“Een Klacht kan slechts worden ingediend binnen een termijn van drie (3) jaar na de dag waarop Klager van het handelen of nalaten van Beklaagde dat aanleiding geeft tot het indienen van de Klacht kennis heeft genomen en in ieder geval niet later dan binnen een termijn van vijf (5) jaren na het betreffende handelen of nalaten van Beklaagde.”

Voor de termijn waarbinnen een klacht kan worden ingediend, is bepalend de termijn waarop de klager kennis heeft genomen van het taxatierapport. In dit geval is klager opdrachtgever van het taxatierapport van 3 juli 2018. Verweerder heeft aangevoerd dat het taxatierapport uiterlijk enkele dagen later door hem is toegelicht aan klager. Er is geen aanleiding om aan deze uitleg van verweerder te twifelen en het is in ieder geval door klager niet gemotiveerd bestreden. Hierbij overweegt het tuchtcollege voorts dat het taxatierapport als zodanig ook ten grondslag heeft gelegen aan de financiering van het bedrijf dat in 2018 is aangekocht.

Dat betekent dat klager begin juli 2018 kennis heeft gehad van het taxatierapport. De klacht had mitsdien uiterlijk begin juli 2021 moeten worden ingediend. De klacht van 20 december 2021 is daarmee buiten deze termijn ingediend.

Daarmee is klager wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk in zijn klacht.

De klacht kan daarom niet inhoudelijk in behandeling worden genomen.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klager NIET-ONTVANKELIJK.

Deze uitspraak is gewezen op 20 oktober 2022 door het Tuchtcollege NRVT.