

**Dossiernummer: 20200528HB**

**Datum: 23 april 2021**

## **UITSPRAAK IN HOGER BEROEP**

**Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**

**Partijen:**

**A.,**

**wonende te [plaats],**

**hierna te noemen: A.,**

**appellant**

**tegen**

**B. RT,**

**register-taxateur te [plaats],**

**hierna te noemen: de taxateur,**

**verweerster in beroep**

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

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 28 mei 2020, met als bijlage het taxatierapport van 9 mei 2020;
- het verweerschrift van 11 juni 2020, met als bijlage een gewijzigd taxatierapport van 9 mei 2020;
- het verslag van de hoorzitting in eerste aanleg van 24 juli 2020;
- de uitspraak van het Tuchtcollege NRVT in eerste aanleg van 21 augustus 2020;
- het hoger beroepschrift van 1 oktober 2020;
- het verweerschrift in hoger beroep van 3 december 2020;
- de aanvulling op het beroepschrift van 9 maart 2021.

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

## 2. De procedure in eerste aanleg

Het Tuchtcollege in beroep verwijst naar de beslissing van het tuchtcollege van 21 augustus 2020 onder nummer 20200528, waarbij een (de) klacht van klager ongegrond is verklaard.

Klager heeft tegen deze beslissing hoger beroep ingesteld dat op 1 oktober 2020 is binnengekomen.

## 3. Het hoger beroep

A.voert de volgende gronden aan in hoger beroep. Hij is van mening dat het rapport niet zorgvuldig tot stand is gekomen omdat:

1. één van de drie taxateurs het object niet heeft opgenomen en dit de opsteller en ondertekenaar van het rapport is. In tegenstelling tot hetgeen gesteld door verweerster in beroep heeft A. niet de toegang tot de woning aan geïntimeerde geweigerd;
2. de (nieuwe) muur van de woning op nummer 22 van 15 meter lang en 6/9 meter hoog nergens terug te vinden is in het taxatierapport. Deze kan niet over het hoofd gezien zijn en het is onbegrijpelijk dat een dergelijke muur geen negatieve impact heeft op het naastgelegen perceel;
3. een vierde makelaar, zijnde de aan- en verkoopmakelaar van de woning op nummer 22 zich met het taxatierapport heeft bemoeid. Dit is in strijd met NRVT regelgeving in het kader van objectiviteit, integriteit en onafhankelijkheid;
4. er zowel in het eerste als in het tweede rapport onzorgvuldigheden staan c.q. de taxateur per abuis heeft vergeten te melden dat zij niet heeft opgenomen; er is geen datum vermeld op het rapport, ook niet van de aanpassing en bovendien staat deze onder het verkeerde 'kopje'.

## 4. Het verweer in hoger beroep

Verweerster in beroep merkt op dat het Tuchtcollege de oorspronkelijke klacht wat de inspectie betreft op de juiste gronden ongegrond heeft verklaard en zij vraagt het Tuchtcollege in beroep daarom deze uitspraak te bekrachtigen.

Ten aanzien van de beroepsgronden onder 2, 3 en 4 voert geïntimeerde aan dat deze hetzij betrekking hebben op wat A. pas ter zitting heeft opgemerkt, hetzij volledig nieuwe klachtonderdelen betreffen, die helemaal niet aan de orde zijn geweest in eerste aanleg. In hoger beroep kan alleen worden opgekomen tegen beslissingen van het Tuchtcollege op klachten die in eerste aanleg onderdeel van het klachtschrift waren en waar de taxateur zich tegen heeft kunnen verweren. Anders wordt de taxateur een instantie ontnomen.

## 5. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 10 oktober 2019;
- het Reglement Definities van 10 oktober 2019;
- de Praktijkhandleiding Wonen van 1 januari 2020.

## 6. De beoordeling

### Ontvankelijkheid

A. heeft hoger beroep ingesteld binnen zes weken na de datum van toezending van de uitspraak in eerste aanleg, zoals artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT voorschrijft. Hij is dan ook

in zoverre ontvankelijk in het hoger beroep.

#### Inhoudelijke beoordeling van de klacht

De klacht zoals deze blijkt uit het inleidende klaagschrift en grondslag is voor het verweer en de mondelinge behandeling door het Tuchtcollege, kan in hoger beroep niet met een nieuwe klacht worden uitgebreid. De beroepsgronden onder 2, 3 en 4 betreffen nieuwe klachten, die daarom niet door het Tuchtcollege in beroep kunnen worden beoordeeld.

Het Tuchtcollege in beroep stelt voorop dat te allen tijde het uitgangspunt dient te zijn dat een taxatierapport naar waarheid wordt opgemaakt. Vast staat dat twee van de drie aangewezen taxateurs het pand inwendig hebben opgenomen. Dat verweerster in beroep het pand toen niet ook heeft bezichtigd acht het Tuchtcollege onder de toenmalige bijzondere omstandigheden, waaronder corona, niet in strijd met de gedragsregels. Wel is het slordig dat de taxateur dit niet heeft vermeld in het rapport dat A. van de buurman heeft ontvangen. Hoewel de taxateur dit later heeft aangepast, kan niet meer worden vastgesteld wanneer het rapport is opgemaakt en welk rapport door partijen dient te worden gebruikt bij verdere procedures, omdat beide taxatierapporten dezelfde datum en kenmerk hebben. Dat getuigt van onzorgvuldigheid. Echter, ook het Tuchtcollege in beroep is van oordeel dat niet iedere fout of onzorgvuldigheid tuchtrechtelijk verwijtbaar is. Nu de verweerster in beroep met twee andere taxateurs het rapport heeft opgemaakt en deze twee andere taxateurs de woning hebben bezocht en geïnspecteerd is alles overziende geen sprake van een zo ernstige schending van het fundamentele beginsel van zorgvuldigheid (artikel 12 RGB) dat een tuchtrechtelijk verwijt op zijn plaats is.

#### **7. De beslissing**

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERKLAART het hoger beroep ONGEGROND;

Deze uitspraak is gedaan op 23 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT.