

Dossiernummer: 201016

Datum: 22 december 2020

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A BV,

gevestigd te [plaats],

klaagster,

tegen:

B RT

register-taxateur te [plaats],

verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 16 oktober 2020, met bijlagen;
- het verweerschrift van 27 oktober 2020
- de reactie van klaagster van 3 november 2020.

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

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 14 september 2020 in opdracht van de rechtbank Limburg opgestelde nadere deskundigenrapport met betrekking tot de [adres].

Klaagster is verwikkeld in een gerechtelijke procedure vanwege de aankoop van een drietal percelen, sectie C 1000, 1001 en 1002 te [plaats]. Klaagster is terzake een schadeprocedure gestart. De rechtbank heeft bij vonnis van 23 januari 2019 verweerder als deskundige benoemd en hem de opdracht gegeven de waarde van de drie percelen vast te stellen op waardepeildatum 27 mei 2016.

Door verweerder zijn vervolgens na opmerkingen en bezwaren van klaagster en diens wederpartij in de procedure (aanvullende) rapporten opgesteld, waarna het uiteindelijk op 19 december 2019 tot een eindrapport is gekomen dat aan de rechtbank is gezonden. Daarop is op 28 mei 2020 nog een rectificatie van verweerder gekomen.

Partijen hebben vervolgens bij akte gereageerd, waarna de rechtbank bij tussenvonnis d.d. 29 juli 2020 verweerder heeft verzocht om gemotiveerd aan te geven of de reacties van partijen hem aanleiding gaven om zijn waardering in het rapport van 19 december 2019 te herzien. Op 14 september 2020 heeft verweerder de rechtbank daarop een aangepast rapport doen toekomen

Klaagster is van mening dat dit rapport inconsistent en onlogisch is, dat de oorspronkelijke gemaakte fouten niet zijn hersteld en dat verweerder de rechtbank hiermee heeft misleid.

Verweerder heeft niet gehandeld zoals van een bekwaam rechtbankdeskundige verwacht had mogen worden.

3. Het verweer

Verweerder is van mening dat, nu klaagster opnieuw een klacht heeft ingediend tegen hem vanwege dezelfde taxatie-opdracht, klaagster niet ontvankelijk dient te worden verklaard.

Het taxatierapport van 14 september 2020 is inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van het taxatierapport van 19 december 2019. Er zijn geen nieuwe argumenten en/of nieuwe feiten door verweerder aan het taxatierapport toegevoegd. Van een nieuw taxatierapport is geenszins sprake.

Ook in tuchtrechtelijke procedures geldt het zogenaamde ne bis in idem-beginsel. Dit betekent dat dezelfde klacht niet tweemaal ter beslissing kan worden voorgelegd aan hetzelfde college. Nu het Tuchtcollege reeds op 29 september 2020 de eerdere klacht van klaagster tegen het rapport van 19 december 2019 in deze zaak heeft behandeld en afgedaan, verzoekt verweerder klaagster niet ontvankelijk te verklaren in diens klacht.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Tuchtrechtspraak NRVT van 1 oktober 2018;
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018;
- het Reglement Kamers NRVT van 21 juni 2018.

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de gedraging als register-taxateur geregistreerd stond in het door NRVT gehouden register.

Klaagster is als partij betrokken in een civiele procedure waarbij door verweerder in opdracht van de rechtbank Limburg een deskundigenbericht d.d. 14 september 2020 is opgesteld, zodat hij is aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst. Nu verweerder is geregistreerd als registertaxateur en een klacht is ingediend over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen de gedragingen van verweerder binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Bij brief van 16 oktober 2020 zijn door klaagster klachten ingediend tegen het rapport van 14 september 2020.

Deze klachten hebben, net als de eerder ingediende klacht van 24 maart 2020, betrekking op fouten en onjuistheden in het rapport waardoor de rechtbank zou zijn misleid. Ondanks dat in het rapport van 14 september 2020 sprake is van (kleine) tekstuele aanpassingen en aanvullingen ten opzichte van het rapport van 19 december 2019 is het Tuchtcollege van oordeel dat dit rapport inhoudelijk en in materiële zin niet afwijkt van het eerdere rapport, zodat klaagster op grond van het ne bis in idem beginsel niet in diens klacht van 16 oktober 2020 kan worden ontvangen.

Ten overvloede overweegt het Tuchtcollege nog dat, ook al zou de klacht wel ontvankelijk zijn geweest, dit niet tot een ander oordeel zou hebben geleid aangezien het Tuchtcollege slechts kan beoordelen of verweerder bij het opstellen van het rapport heeft gehandeld conform de reglementen van NRVT en derhalve heeft gehandeld conform de eisen van zorgvuldigheid, vakbekwaamheid en professionaliteit. Zoals het Tuchtcollege al naar aanleiding van de oorspronkelijke klacht geoordeeld heeft, voldoet het rapport aan deze voorwaarden.

6. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART klagster NIET ONTVANKELIJK in diens klacht;

Deze uitspraak is gewezen op 22 december 2020.