

Dossiernummer: 201016HB

Datum: 29 april 2021

UITSPRAAK IN HOGER BEROEP

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A.,

gevestigd te [plaats],

appellant,

tegen:

B.

Register-Taxateur te [plaats],

verweerder in beroep.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het procesdossier in eerste aanleg;
- de uitspraak van het Tuchtcollege in eerste aanleg van 22 december 2020;
- het hoger beroepschrift van 29 december 2020;
- het verweerschrift in hoger beroep van verweerder van 10 maart 2021.

De voorzitter heeft geoordeeld dat het hoger beroep zich leent voor schriftelijke behandeling.

2. De procedure in eerste aanleg

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

Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft overwogen dat het rapport van 14 september 2020 inhoudelijk en in materiële zin niet afwijkt van het eerdere rapport van 19 december 2019 zodat de klacht op grond van het ne bis in idem beginsel niet-ontvankelijk is verklaard.

Ten overvloede overweegt het Tuchtcollege in eerste aanleg 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 bij het opstellen van het rapport is gehandeld conform de reglementen van NRVT. Zoals het Tuchtcollege al naar aanleiding van de oorspronkelijke klacht geoordeeld heeft, voldoet het rapport aan deze voorwaarden.

3. Het hoger beroep

Appellant stelt dat geen sprake is van ne bis in idem. De klacht ziet dan wel op hetzelfde rapport, maar de klacht is anders. De klacht is dat verweerder met opzet ongewis laat dat er van de 73 woningen al 68 in het plan B [plaats] zijn gelegen, waarvan 21 op het terrein van [naam]. Ook citeert verweerder maar deels uit het rapport Woningbehoefte [plaats] en voegt daaraan eigenhandig een tekst toe, waardoor de rechtbank misleid wordt. Hierdoor is sprake van valsheid in geschrifte. Het rapport is hierdoor inhoudelijk en in materiële zin afwijkend zodat geen sprake is van het ne bis in idem beginsel, zodat appellant in zijn klacht had moeten worden ontvangen en de klacht had gegrond verklaard moeten worden.

4. Verweer in hoger beroep

Verweerder stelt zich op het standpunt dat het Tuchtcollege in eerste aanleg een juiste uitspraak heeft gedaan. In de kern komt het er ook in deze procedure op neer dat appellant van mening is (en blijft) dat verweerder bij het opstellen van zijn taxatierapport volledig had behoren uit te gaan van de plannen van het architectenbureau van appellant en hiervan niet had mogen afwijken.

De laatste versie van het taxatierapport d.d. 14 september 2020 is inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van het taxatierapport d.d. 12 december 2019. Verweerder heeft alleen zijn werkwijze nader uiteengezet, er zijn geen nieuwe argumenten toegevoegd, zodat van nieuwe feiten dan wel een nieuw taxatierapport geen sprake is.

De verwijten van appellant borduren voort op de reeds ingediende klachtonderdelen inzake de eerdere tuchtprocedure onder zaaknummer 20200324, waarover het Tuchtcommissie bij uitspraak van 29 september 2020 reeds heeft geoordeeld.

5. 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.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Appellant 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. Appellant is dan ook ontvankelijk in het hoger beroep.

Inhoudelijke beoordeling van het hoger beroep

Het Tuchtcollege in hoger beroep oordeelt dat het voor een klager mogelijk dient te zijn dat ook als een gedraging van een Register-Taxateur onderwerp is geweest van een tuchtklacht, een klacht over andere gedragingen van de Register-Taxateur aan het Tuchtcollege NRVT voor te leggen.

In zoverre kan appellant worden ontvangen in de nieuwe klacht van 16 oktober 2020.

In dat geval dient klager in het klaagschrift duidelijk te maken op welke aanvullingen van verweerder, bijvoorbeeld op nieuwe vragen van de rechtbank, in een nieuw taxatierapport of nieuwe onderdelen van het taxatierapport antwoord wordt gegeven.

In het nieuwe klaagschrift wordt aangevoerd dat verweerder de rechtbank zou misleiden door een onvolledig citaat en door informatie over het specifiek aan de orde zijnde bestemmingsplan niet volledig weer te geven.

Op welke wijze verweerder hiermee in strijd zou handelen met de gedragsregels, wordt in het klaagschrift in eerste aanleg onvoldoende onderbouwd. Het is niet aan het Tuchtcollege om de verschillende versies met elkaar te vergelijken en deze te toetsen aan de reglementen van NRVT.

Dit dient duidelijk te zijn opgenomen in het klaagschrift. Hierdoor is ook voor verweerder onvoldoende duidelijk tegen welke grieven hij zich zou dienen te verdedigen.

Daarnaast overweegt het Tuchtcollege in hoger beroep dat het verwijt dat verweerder de rechtbank zou misleiden op grond van een onvolledig citaat en het bestemmingsplan een vraag betreft waarover de rechtbank dient te oordelen. In dat verband overweegt het Tuchtcollege dat bij een klacht gebaseerd op een rechtbanktaxatie, enige terughoudendheid op zijn plaats is. Het is immers aan de rechtbank om uiteindelijk een oordeel te geven.

Het Tuchtcollege in hoger beroep oordeelt daarom als volgt.

Het hoger beroep is gegrond, in die zin dat appellant ontvankelijk had moeten worden verklaard in de klacht. Het Tuchtcollege in eerste aanleg heeft een inhoudelijk oordeel opgenomen in een overweging ten overvloede. Het Tuchtcollege in hoger beroep verenigt zich hiermee en verwerpt de hiertegen ingediende grieven, zodat zal worden beslist als hierna volgt.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep:

VERNIETIGT de uitspraak in eerste aanleg;

VERKLAART de klacht in eerste aanleg ONTVANKELIJK en ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 29 april 2021 door het Tuchtcollege NRVT in hoger beroep.