

Dossiernummer: 20190604
Datum: 3 oktober 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

A,
wonende 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 3 juni 2019, met bijlagen;
- het verweer van 4 juli 2019, met bijlage.

Tijdens de hoorzitting van 10 september 2019 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden. Daarbij waren, naast de leden van het Tuchtcollege en de daaraan toegevoegde secretaris, aanwezig:

- de gemachtigde van klaagster, C;
- verweerder in persoon.

2. De klacht

De klacht heeft betrekking op het door verweerder op 28 maart 2019 (kennelijk abusievelijk gedateerd 28 maart 2018) opgestelde taxatierapport met betrekking tot een mede aan klaagster in eigendom behorende tussenwoning te [plaats].

De taxateur heeft als waarderingsgrondslag in zijn rapport opgenomen de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat het getaxeerde is belast met een recht van vruchtgebruik dat eindigt bij het metterdaad verlaten van het object door de vruchtgebruiker.

Naar opvatting van klaagster is er helemaal geen sprake van vruchtgebruik. De woning is in volle eigendom van klaagster en haar zuster. Volledig eigendom is volgens artikel 5:1 BW onbezwaard, aldus klaagster. Volgens klaagster had verweerder dus in zijn taxatierapport niet van vruchtgebruik mogen uitgaan.

3. Het verweer

Verweerder voert aan dat hij de taxatie heeft uitgevoerd in opdracht van de Rechtbank Noord-Holland, gewezen in een tussen klaagster en haar zuster bij die rechtbank aanhangige procedure. In een tussenvonnis van die rechtbank van 5 december 2018 waarin de taxateur als deskundige is benoemd, staat dat het onderzoek van de deskundige dient ter beantwoording van de vraag: "Wat is op het moment van de taxatie de waarde van de woning in bewoonde staat, er van uitgaande dat het gebruiksrecht van de moeder van partijen kwalificeert als een recht van gebruik en bewoning als bedoeld in artikel 3:226 BW".

De deskundige zegt zich aan deze opdracht te hebben gehouden.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 10 september 2019 gehouden hoorzitting is de klacht met partijen besproken. Hiervan is een door de voorzitter en secretaris ondertekend verslag opgesteld dat separaat aan partijen wordt toegezonden.

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

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder op het moment van verrichten van de taxatie werkzaam was als geregistreerd taxateur in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Klaagster is als mede-eigenaar van de getaxeerde woning aan te merken als belanghebbende.

De klacht heeft betrekking op gedragingen van verweerder, gedaan in het kader van een professionele taxatiedienst, te weten het taxeren van vastgoed. Nu verweerder is geregistreerd als register taxateur en er is geklaagd over door hem uitgevoerde werkzaamheden waarop de reglementen van NRVT van toepassing zijn, vallen deze gedragingen binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht.

Klaagster is op grond van het bovenstaande ontvankelijk in de klacht en het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

In het tussenvonnis van de rechtbank is de opdracht aan de taxateur geformuleerd. Deze houdt in dat de taxateur de waarde van de woning moest vaststellen "er van uitgaande dat het gebruiksrecht van de moeder van partijen kwalificeert als een recht van gebruik en bewoning als bedoeld in artikel 3:226

BW." In artikel 3:226 lid 1 BW is bepaald dat op een recht van gebruik en een recht van bewoning, de regels betreffende vruchtgebruik overeenkomstige toepassing vinden, behoudens enkele in datzelfde artikel genoemde maar hier niet van belang zijnde uitzonderingen.

Het Tuchtcollege volgt klagster niet in haar standpunt dat verweerder had moeten onderzoeken of er wel daadwerkelijk sprake is van vruchtgebruik. De taxateur moest zich aan de opdracht van de rechtbank, zijn opdrachtgeefster, houden en dus bij zijn beoordeling het bestaan van vruchtgebruik als uitgangspunt nemen.

Feitelijk is klagster het niet eens met de door de rechtbank geformuleerde opdracht. Dit kan echter niet aan de taxateur worden tegengeworpen.

Het Tuchtcollege constateert dat verweerder niets anders heeft gedaan dan zich bij de taxatie aan de opdracht van de rechtbank gehouden. Gelet daarop is van klachtwaardig gedrag geen sprake.

De klacht is dan ook ongegrond.

7. De beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND;

Deze uitspraak is gewezen op 3 oktober 2019 door het Tuchtcollege NRVT.