

Dossiernummer: 20190204
Datum: 14 november 2019

UITSPRAAK

Tuchtcollege van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Partijen:

P. A
wonende te [plaats],
klager,

tegen:

B RT,
register taxateur,
gevestigd te [plaats],
verweerder.

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

Het Tuchtcollege heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht van 5 februari 2019 met bijlagen;
- de reactie van de taxateur van 19 maart 2019 met bijlagen;
- aanvullende brief van klager d.d. 8 oktober 2019, ontvangen 11 oktober 2019, met bijlage.

2. De klacht

Klager verwijt de taxateur dat deze op 10 september 2018 zijn privéwoning heeft betreden zonder zijn toestemming en zonder hem hierover te informeren.

Klager stelt dat de taxateur bij het binnentreden van de woning had moeten constateren dat deze bewoond werd en de bezichtiging had moeten staken tot duidelijkheid was verkregen over de bewoning. Klager meent dat de taxateur zich hierdoor niet objectief en onafhankelijk heeft opgesteld.

Hiermee heeft de taxateur de artikelen 8, 10 en 11 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels overtreden, aldus klager, en zijn tuchtrechtelijke maatregelen op zijn plaats.

3. Het verweer

De taxateur geeft aan dat hij in opdracht van de heer J. A, broer van klager, een tweetal panden heeft getaxeerd, aan de [adres], respectievelijk een woonhuis en een bedrijfspand met bovenwoning. Deze panden waren eigendom van de heer J.K.M. A, die in 2016 is overleden, vader van klager en van de opdrachtgever.

Op 10 september 2018 heeft verweerder de panden opgenomen, in aanwezigheid van een collega en de opdrachtgever. De opdrachtgever beschikte daarbij over een sleutel en heeft daarmee verweerder de toegang tot de woning, gelegen aan de [adres], verschaft.

Vervolgens heeft verweerder het bedrijfspand gelegen aan de [adres] opgenomen. Daar werd hij aangesproken door klager, die hem vroeg wat hij kwam doen. Verweerder heeft zich daarbij bekend gemaakt, zijn visitekaartje overhandigd en aangegeven dat hij het pand kwam inspecteren vanwege een taxatieopdracht door de heer J. A. Verweerder heeft vervolgens – zonder protest van klager - de inspectie afgerond.

Kort daarna ontving verweerder een brief waaruit bleek dat er aangifte was gedaan tegen hem, vanwege huisvredebreuk.

Verweerder geeft aan dat hij van mening is dat het betreden van de woning, onder toezicht van de heer J. A, geoorloofd was. Verweerder meent dat hij geenszins de geldende gedrags- en beroepsregels heeft overtreden en zich professioneel en integer heeft gedragen bij het uitvoeren van de taxatie.

Tijdens de hoorzitting heeft verweerder nader toegelicht dat hij vooraf geen enkele indicatie had dat er problemen waren tussen de broers en hem niet bekend was dat klager bezwaar had tegen het inspecteren van de woning ten behoeve van de taxatie.

4. De hoorzitting

Tijdens de op 18 oktober 2019 gehouden hoorzitting is de klacht met verweerder besproken. Klager heeft kort voor de hoorzitting laten weten dat hij niet zou verschijnen. Van de hoorzitting 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 Kamers van 1 juli 2018;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (RGB) van 1 juli 2018.

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid en bevoegdheid van het Tuchtcollege

Het Tuchtcollege stelt vast dat verweerder is geregistreerd in het door NRVT gehouden register in de Kamer Wonen.

De klacht heeft betrekking op de taxatie van een object dat door klager bewoond wordt, en deel uitmaakt van een onverdeelde boedel, waar hij door vererving aanspraak op maakt, zodat hij aan te merken is als belanghebbende en ontvankelijk is in zijn klacht.

Het Tuchtcollege overweegt dat de klacht een gedraging van verweerder in de uitoefening van een professionele taxatiedienst betreft, te weten het taxeren van vastgoed, dat binnen de doelstelling van NRVT en daarmee onder het tuchtrecht valt.

Het Tuchtcollege acht zich bevoegd kennis te nemen van de klacht.

Inhoudelijke beoordeling van de klacht

Het Tuchtcollege overweegt dat de regelgeving van NRVT voorschrijft dat de register-taxateur de inspectie persoonlijk verricht, hetgeen verweerder hier ook gedaan heeft.

Het is niet aan de register-taxateur om te bepalen wie er bij een inspectie aanwezig zal zijn. Dat is in beginsel aan de opdrachtgever. Hier is de taxatieopdracht verstrekt door de heer J. A, die beschikte over een sleutel en de taxateur op de gebruikelijke wijze de toegang tot het pand heeft verschaft.

Uit de door verweerder vooraf verzamelde informatie, zoals uit het kadaster, was hem gebleken dat het te taxeren object deel uitmaakte van de nalatenschap van de inmiddels overleden heer J.K.M. A. Ook was de taxateur ermee bekend dat de woning in gebruik was van klager, de andere zoon van de overleden eigenaar. Op grond van deze gegevens was er voor verweerder geen aanleiding te twifelen aan de bevoegdheid van opdrachtgever om de woning te laten taxeren.

De stelling van klager dat verweerder nader had behoren te onderzoeken wie de woning in gebruik had, alvorens de inspectie af te ronden en of er bezwaar bestond tegen de taxatie, vindt geen steun in de door NRVT gestelde reglementen. De taxateur had geen aanleiding om te twifelen aan de goede

bedoelingen van zijn opdrachtgever en er was, gelet ook op het hebben van de sleutel van de woning, geen aanleiding vooraf navraag te doen naar de onderlinge verhoudingen.

Het Tuchtcollege oordeelt gezien het voorgaande dat verweerder de woning te goeder trouw heeft betreden.

Dat verweerder met zijn handelwijze fundamentele beginselen, zoals vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, of de overige regelgeving van NRVT zou hebben overtreden, is het Tuchtcollege niet gebleken.

Het Tuchtcollege acht de klacht daarom ongegrond.

6. Beslissing

Het Tuchtcollege NRVT:

VERKLAART de klacht ONGEGROND.

Deze uitspraak is gewezen op 14 november 2019 door het Tuchtcollege NRVT.