

Dossiernummer: GC22414

Datum: 13 juni 2022

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A

Register Taxateur te [plaats]

verzoeker,

tegen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI

gevestigd te UTRECHT,

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

De Geschillencommissie heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Formulier Voorleggen Validatiegeschil van 17 mei 2022 met als bijlagen correspondentie tussen verzoeker en verweerder, waaronder de klachtafhandeling van 9 mei jl. en het taxatierapport van 6 april 2022 van [adres];
- Het verweerschrift ontvangen op 31 mei 2022.

2. Het geschil

Verzoeker heeft aan verweerder een taxatierapport voorgelegd ter validatie. Het rapport werd op 8 april 2022 gevalideerd. Op 3 mei jl. is het rapport op verzoek van de geldverstrekker ontkoppeld en zijn aanvullende vragen gesteld. Verzoeker heeft tweemaal gereageerd op de vragen en heeft aangegeven dat hij een en ander nog verder kon onderbouwen. Tot verbazing van verzoeker ontving hij op 5 mei jl. het bericht dat het rapport de toets op aannemelijkheid van de onderbouwing van het waardeoordeel niet kan doorstaan. Daarna heeft verzoeker een klacht ingediend bij de afdeling Compliance, die op 9 mei jl. werd afgewezen.

Verzoeker stelt in het formulier Voorleggen Validatiegeschil zakelijk weergegeven:

1. NWWI heeft ten onrechte onder druk van de geldverstrekker de validatie van het taxatierapport ingetrokken;
2. NWWI heeft ten onrechte geen informatie bij verzoeker opgevraagd over de cijfermatige onderbouwing van de waarde;
3. Verzoeker wil schadevergoeding vanwege het intrekken van de validatie;
4. Mag verzoeker volstaan in het taxatierapport met verwijzen naar bouwkundig rapport of moet daaruit geciteerd worden.

3. Het verweer

Het NWWI heeft haar standpunt uiteengezet aan de hand van de vier punten:

Ad 1: Afdeling Compliance van het NWWI is op 2 mei 2022 benaderd door de betrokken geldverstrekker, die vraagtekens had bij het taxatierapport. De geldverstrekker wees erop dat de marktwaarde door verzoeker was gesteld op € 465.000, terwijl de woning zes weken te koop had gestaan met een vraagprijs van € 235.000 en de koopsom € 220.000 bedroeg. De gekozen referentieobjecten verklaren de marktwaarde niet. Ook is onduidelijk hoe rekening gehouden is met de staat van onderhoud.

Het NWWI is op grond hiervan tot de conclusie gekomen dat de validatie te snel was afgegeven. Conform het Addendum (o.a. pagina 5) mag een taxateur afwijkende referentieobjecten gebruiken, echter deze dienen te zijn voorzien van een toelichting ten aanzien van de vergelijkende bruikbaarheid. Daar is verzoeker onvoldoende in geslaagd.

Vanwege het vertrouwen dat in het maatschappelijk verkeer ontleend mag worden aan een gevalideerd taxatierapport, zag het NWWI geen andere mogelijkheid dan de validatie (tijdelijk) in te trekken, met het doel een aanvullende toelichting te krijgen en uiteindelijk de validatie zo mogelijk weer af te geven op juiste gronden.

Het NWWI ontkent dat zij onder druk van de financier de validatie heeft ingetrokken. Het NWWI is tot dit besluit gekomen nadat gebleken was dat het validatieproces onvolledig was uitgevoerd. Hierbij wijst het NWWI op het Addendum pagina 26 punt 8.7 'Beheersing afwijkende outputs'.

In reactie op de nadere vraag naar de afwijkende vraagprijs en de marktwaarde, meldde verzoeker: "Omdat de woning al leeg staat en verkopers snel wilden verkopen en eerdere verkopen die niet doorgingen, is de marktwaarde hoger dan de vraagprijs."

Gelet op het zeer grote verschil (> €200.000) acht het NWWI dat onvoldoende aannemelijk.

2. Bij het bericht dat de validatie van het taxatierapport tijdelijk was ingetrokken, zijn verzoeker enkele vragen gesteld.

Dit punt van het geschil behelst met name de onderbouwing van het waardeoordeel en daarmee een van de meest fundamentele onderdelen van het rapport. Verzoeker verwijt het NWWI dat er niet nóg meer is doorgevraagd over de cijfermatige onderbouwing.

Het NWWI stelt zich primair op het standpunt dat een rapport, op het moment dat het ter validatie aangeboden wordt, compleet, volledig, toetsbaar en navolgbaar zou moeten zijn. Een verbetervoorstel, in welke vorm dan ook, en zeker op een dergelijk essentieel onderdeel als de onderbouwing, zou dus feitelijk niet nodig moeten zijn. Dat er dus achteraf vragen moeten worden gesteld is al betreurenswaardig. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat de beantwoording van de vragen en het geven van de aanvullende toelichting juist uiterst zorgvuldig en volledig gebeurt en niets meer aan onduidelijkheden over laat. Het NWWI acht het verwijt van de taxateur, dat er had moeten worden doorgevraagd, dan ook onterecht. Daarbij wijst het NWWI erop dat er meermaals uitvoerig telefonisch overleg is geweest. Desondanks bleef de onderbouwing van de door de taxateur gekozen kengetallen onduidelijk, zeker gezien de staat van onderhoud en gedateerdheid van het object, zodat de berekening niet voldoende navolgbaar is.

Het NWWI kon gezien deze omstandigheden niet anders dan besluiten de validatie definitief in te trekken.

3. Voorzover verzoeker vergoeding wenst van de door hem geleden schade van gederfde inkomsten en extra werk, wijst het NWWI erop dat het Reglement Geschillenbeslechting Validaties hiervoor geen ruimte biedt aan de Geschillencommissie om hierover een uitspraak te doen.

4. Ten aanzien van de stelling over het bouwkundig rapport stelt het NWWI zich op het standpunt dat verwijzen naar een bouwkundig rapport is toegestaan, maar dat de uitgangspunten van een taxateur ten aanzien van de bouwkundige staat in relatie tot diens waardeoordeel voldoende duidelijk in het taxatierapport dienen te worden vermeld.

Tot slot meldt het NWWI dat er voor het getaxeerde object inmiddels een nieuwe taxatie is uitgevoerd door een andere taxateur, die de marktwaarde ruim €200.000 lager heeft vastgesteld dan verzoeker.

4. Relevante regelgeving

- het Reglement Geschillenbeslechting Validaties, vastgesteld op 16 september 2020;
- het voor validaties geldende Normenkader, waaronder hoofdstuk 2 van het Addendum Validatie Instituten, versie 1 januari 2018 (zoals gewijzigd op 1 oktober 2020) en de door NRVT vastgesteld reglementen;

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid

De Geschillencommissie stelt vast dat verzoeker staat ingeschreven als register taxateur in het door NRVT gehouden register, Kamer Wonen. Ook staat vast dat tussen verzoeker en NWWI een aansluitingsovereenkomst gesloten is.

Het geschil gaat over een door verzoeker opgesteld taxatierapport, dat ter validatie aangeboden is bij NWWI. Het geschil betreft daarmee een kwestie waarop het Reglement Geschillenbeslechting Validaties ziet, zodat de Geschillencommissie zich bevoegd acht kennis te nemen van het geschil.

Inhoudelijke beoordeling van het geschil

De eerste vraag die de Geschillencommissie dient te beoordelen is of het NWWI terecht de reeds afgegeven validatie voor het taxatierapport van verzoeker heeft laten vervallen.

De Geschillencommissie stelt voorop dat er in het algemeen vanuit mag worden gegaan dat een validatie door het NWWI wordt verstrekt na een zorgvuldig validatieproces. Terecht wijst het NWWI erop dat aan een gevalideerd taxatierapport in het maatschappelijk en economisch verkeer belang wordt gehecht. Zoals de Geschillencommissie eerder heeft overwogen, kan een validatie dan ook niet lichtvaardig worden ingetrokken. Zo overwoog de Geschillencommissie op 28 maart 2022 (GC220214):

“dat NWWI, als zij enig besluit wenst te nemen, substantieert op basis van welke regelgeving of overeenkomst zij bevoegd is dat besluit te nemen en goed onderbouwt waarom zij tot dat besluit is gekomen. Bij een dergelijk besluit zijn immers ook de belangen van derden (onder meer opdrachtgever en geldverstrekker) betrokken. In het kader van de rechtszekerheid mag zeker niet te snel voor de maatregel van intrekking van validatie worden gekozen.”

In de onderhavige situatie heeft het NWWI geconstateerd dat het validatieproces niet goed was verlopen, nadat zij er door de geldverstrekker was gewezen op diverse onduidelijkheden. Belangrijkste hierbij was dat de woning met een vraagprijs van € 235.000 gedurende zes weken te koop had gestaan, de transactieprijs € 220.000 bedroeg terwijl in het taxatierapport een marktwaarde van € 465.000 wordt gesteld op basis van sterk afwijkende referenties, in een woning waarbij sprake is van achterstallig onderhoud.

Gezien deze omstandigheden concludeert de Geschillencommissie dat het NWWI voldoende aanleiding had om de validatie (tijdelijk) in te trekken en de taxateur om een nadere toelichting op onder andere de onderbouwing van de waardering te vragen. Toen deze nadere toelichting onvoldoende bleek om de gestelde marktwaarde te onderbouwen, heeft het NWWI terecht de validatie (definitief) laten vervallen.

Onder 1. stelt verzoeker dat het NWWI onder druk van de geldverstrekker de validatie heeft ingetrokken.

De Geschillencommissie overweegt dat verzoeker terecht opmerkt dat een dergelijke beslissing niet aan een geldverstrekker is, maar aan het NWWI. Dat het NWWI in de klachtafhandeling van 9 mei jl. stelt dat 'het rapport op verzoek van de geldverstrekker' is ontkoppeld, is dan ook een onjuiste en ongelukkige formulering. De beslissing over validaties is aan het NWWI, dat hierbij gebruik kan maken van informatie van onder meer de geldverstrekker, maar zelf deze informatie dient te wegen en op grond daarvan dient te beslissen. Van druk, zoals verzoeker heeft gesteld is niets gebleken.

Ten aanzien van punt 2. volgt de Geschillencommissie het standpunt van het NWWI. Een taxatierapport dient een zo volledig mogelijke onderbouwing van de waarde te bevatten. Nu in deze situatie het taxatierapport was ontkoppeld nadat er vragen waren gerezen over de onderbouwing, had verzoeker deze vragen volledig en zo uitvoerig mogelijk moeten beantwoorden. Het is niet aan het NWWI om daarna aan verzoeker te vragen of er nog meer informatie is; het is aan de taxateur om de waarde zo inzichtelijk en volledig mogelijk te onderbouwen.

Ook wat betreft de punten 3. en 4. volgt de Geschillencommissie het standpunt van het NWWI. Voor schadevergoeding biedt het Reglement geen ruimte en het taxatierapport dient duidelijk te maken wat de conclusies uit het bouwkundig rapport zijn. Alleen verwijzen naar de bijlagen is daarvoor onvoldoende, omdat een taxatie zorgvuldig en transparant dient te zijn, zoals onder meer is vastgelegd in artikel 12 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.

Gezien het voorgaande wordt het verzoek afgewezen.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties wijst de verzoeken af.

Ziet, nu verzoeker niet geheel in het gelijk wordt gesteld, geen aanleiding NWWI op te dragen het geschillengeld aan verzoeker te vergoeden.

Ziet geen aanleiding één der partijen te veroordelen in de kosten van het geschil.

Deze uitspraak is gedaan op 13 juni 2022 door de Geschillencommissie Validaties.