

Dossiernummer: GC22489

Datum: 10 januari 2023

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A RT

register taxateur te [plaats]

verzoeker, hierna: taxateur,

tegen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI

gevestigd te UTRECHT,

verweerder, hierna: NWWI

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

De Geschillencommissie heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Formulier Voorleggen Validatiegeschil van 7 december 2022 met als bijlagen correspondentie tussen verzoeker en verweerder, waaronder de interne klachtafhandeling van 22 november 2022;
- Het verweerschrift ontvangen op 19 december 2022 met als bijlagen het (concept)taxatierapport van [adres] van verzoeker van 1 november 2022 en een eerdere taxatierapport van de taxateur van de woning d.d. 5 augustus 2021.

2. Interne klachtprocedure

De taxateur heeft op 7 november 2022 een (concept)taxatierapport voorgelegd aan NWWI ter validatie. Vervolgens is er op 8 en 9 november jl. telefonisch contact geweest en heeft NWWI aan de taxateur tweemaal een verbetervoorstel gestuurd waarin hem is verzocht om een nadere toelichting op de gecorrigeerde laatste verkoopprijs bij de gebruikte referenties. Vervolgens heeft NWWI het taxatierapport laten vervallen vanwege de toets op de aannemelijkheid van de onderbouwing van het waardeoordeel.

De taxateur heeft vervolgens een klacht ingediend op 16 november 2022. Zakelijk weergegeven voert de taxateur hierbij het volgende aan:

- Dat NWWI ten onrechte de door de taxateur gehanteerde gecorrigeerde verkoopwaarde van referentiepand 1 [adres] van € 415.000 niet accepteert omdat er geen bron wordt vermeld;
- Dat het Addendum het hanteren van een gecorrigeerde verkoopwaarde niet verplicht, maar alleen optioneel noemt, zodat het taxatierapport hierop niet zou kunnen worden afgekeurd;

- Dat er een andere taxateur een nieuw taxatierapport voor dezelfde woning heeft ingediend, met hetzelfde referentieobject object, waarbij ook hier de gecorrigeerde verkoopprijs aangepast zonder bronvermelding;
- Dat de taxateur schade heeft geleden door de handelwijze van het NWWI en hiervoor NWWI en de medewerker van NWWI aansprakelijk stelt.

Hierop heeft NWWI gereageerd op 22 november 2022:

- In het validatieproces is aan de orde geweest dat sprake is van een lichte waardedaling van het object in het (concept)taxatierapport van november 2022 ten opzichte van het eerdere taxatierapport van augustus 2021;
- Uit de gebruikte referentiepanelen met transactiedata eind 2020 en 2021, was deze waardedaling niet voldoende te herleiden;
- De gecorrigeerde transacties zijn door de taxateur geïndexeerd/gecorrigeerd, waarbij volgens NWWI geen sprake was van een logische lijn. De correcties wijken aanzienlijk af van de modelmatige rapporten, maar ook van elkaar;
- Referentie 1 is met 25,8% naar boven gecorrigeerd (verkoop november 2020), de taxateur acht dat niet correct en heeft een 5,9% stijging gehanteerd;
- Referentie 2 is met 25,9% naar boven gecorrigeerd (verkoop december 2020), de taxateur acht een stijging met 12,4% correct;
- Referentie 3 is met 11,5% naar boven gewaardeerd, deze is door de taxateur niet gecorrigeerd (verkoop mei 2021);
- Het getaxeerde object heeft de taxateur juist lager gewaardeerd dan bij de eerdere taxatie in augustus 2021, terwijl deze deels gebaseerd is op dezelfde referenties;
- Deze afwijkingen zijn niet nader onderbouwd, anders dan met een verwijzing naar de kennis en ervaring van de taxateur. Zo ontbreken bijvoorbeeld recente verkooptransacties die een bepaald sentiment in de markt laten zien;
- Het NWWI ontkent dat de door de taxateur gehanteerde € 415.000 niet geaccepteerd wordt. Het NWWI stelt dat deze aangepaste waarde niet navolgbaar en toetsbaar is;
- Dat correctie op referentietransacties op grond van het Addendum optioneel zijn, doet daaraan niet af. Als er correcties worden toegepast, dienen deze navolgbaar te zijn;
- Het NWWI oordeelt dat het validatieproces juist is verlopen en wijst aansprakelijkheid af.

3. Het geschil

Bij de indiening van het geschil heeft de taxateur onder andere verwezen naar zijn mail van 28 november 2022 in reactie op de klachtafhandeling.

De taxateur wijst erop dat de marktkennis van de taxateur onontbeerlijk is bij de totstandkoming van de waarde, waarbij het NWWI benoemt dat deze onderbouwd dient te worden met een 'geschreven bron'. Volgens de taxateur is marktkennis niet te herleiden naar een bron.

Ook wijst de taxateur erop dat correctie van een verkoopcijfer volgens het Addendum niet verplicht is, zodat een rapport daarop volgens hem niet kan worden afgewezen. Volgens de taxateur had hem de mogelijkheid moeten zijn geboden om de door hem gecorrigeerde verkoopprijs te verwijderen.

De taxateur acht het niet consequent dat het taxatierapport voor de betreffende woning, dat een dag na de afkeuring van zijn rapport werd ingediend, wel geaccepteerd werd, terwijl daarbij sprake was van dezelfde situatie.

Ook verbaast het de taxateur dat gesprekken niet zijn opgenomen. Dit is in strijd met de melding in het telefoongesprek van 11 november 2022 van de taxateur met het NWWI, waarin wordt aangegeven dat alle gesprekken worden opgenomen.

4. Het verweer

Het NWWI heeft in een mail van 29 november 2022 aan de taxateur aangegeven dat:

- Niet gezegd is dat sprake dient te zijn van een geschreven bron, maar gevraagd is aan te geven waarop de marktkennis van de taxateur is gestoeld. Een enkele verwijzing naar marktkennis en ervaring van de taxateur acht het NWWI onvoldoende omdat dit niet navolgbaar is;
- Dat het Addendum correctie niet verplicht, doet er niet aan af dat als een taxateur een correctie toepast, deze navolgbaar dient te zijn;
- Het NWWI telefoongesprekken kan opnemen voor interne doeleinden. Het NWWI maakt er ernstig bezwaar tegen dat er gesprekken met medewerkers opgenomen zijn zonder de betrokkenen hiervan vooraf in kennis te stellen;
- Het NWWI blijft bij het ingenomen standpunt.

In het verweerschrift van 19 december 2022 vult het NWWI dit als volgt aan:

- Het Addendum stelt ten aanzien van referentiepanelen dat de taxateur op grond van minimaal drie eigen unieke referentieobjecten een onderbouwd oordeel over de marktwaarde dient te geven. De referenties dienen recent te zijn, bij een transactiedatum ouder dan één jaar is een indexerende toelichting vereist;
- Het is dus aan de taxateur om bij een referentie ouder dan één jaar een toelichting te geven en het NWWI dient het taxatierapport hierop te controleren;
- Het NWWI stelt dat er wel consequent gehandeld is. Ook de 2e taxateur corrigeert de verkooptransactie van referentie 1 lager dan de modelwaarde (namelijk 13,5% tegenover 25,8%, door de taxateur werd bij het betreffende (concept)taxatierapport 5,9% gehanteerd). Doordat deze bij de 2e taxatie daarnaast gebruik is gemaakt van recente transacties, is deze correctie voor het NWWI wel navolgbaar;
- Resumerend stelt het NWWI dat de correcties die de taxateur hanteert, van 5,9%, 12,4% en 11,5% bij transactiedata van eind 2020 en mei 2021, terwijl hij tegelijkertijd de getaxeerde woning ruim een procent lager waardeert dan zijn eerdere taxatie uit augustus 2021, onvoldoende transparant zijn;
- Ten aanzien van de telefoongesprekken stelt het NWWI dat de weergave van de telefoongesprekken door de taxateur door het NWWI niet in twijfel wordt getrokken en het daarom niet duidelijk is wat het opgenomen gesprek bijdraagt aan het geschil.

5. Relevante regelgeving

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

6. De beoordeling

Ontvankelijkheid

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

Het geschil gaat over een door de taxateur 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

In de Normen voor Taxatierapporten zoals opgenomen onder 2. van het Addendum is ten aanzien van referentieobjecten (pagina 5) onder meer het volgende opgenomen:

Deze referentieobjecten dienen te voldoen aan:

- *Er is sprake van een recente transactie. Bij gebruik van referentieobjecten met een transactiedatum ouder dan 1 jaar is een indexerende toelichting van de taxateur vereist. Referentieobjecten met een transactiedatum ouder dan 5 jaar mogen niet worden gebruikt.*

De Geschillencommissie begrijpt dat de kern van de bezwaren van de taxateur ligt in het verwijt dat hij in zijn taxatie onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt op grond waarvan hij is afgeweken van de aangeleverde indexering van de transactiepreizen van referentieobjecten en daarbij niet herleidbare correcties (andere percentages) heeft toegepast.

Dat daarbij in de contacten daarover enige irritatie is ontstaan onder meer over het al of niet opnemen van telefoongesprekken staat vast, maar de commissie ziet daarin onvoldoende ernst en omvang voor een verwijt aan NWWI. De commissie kan ook niet ingaan op het argument van de taxateur over een rapport over het object dat een dag later wel zou zijn geaccepteerd. Daarvoor ontbreken voldoende gegevens. Wel verdient het in het algemeen aanbeveling om in zo'n situatie de taxateur de nodige uitleg te geven.

Wat de kern van het bezwaar betreft - de indexering van de transactiepreizen van de referenties met als argument de plaatselijke kennis van de markt - deelt de commissie het bezwaar van de taxateur niet.

Het gaat er immers bij een taxatie om dat die waardering navolgbaar moet zijn. Een enkele verwijzing naar de eigen kennis en deskundigheid is daartoe onvoldoende. Hiermee wordt immers niet inzichtelijk gemaakt waarom de taxateur de indexering heeft aangepast en waarom de aangepaste percentages onderling verschillen.

De Geschillencommissie oordeelt dan ook dat het NWWI op grond van het gestelde in het Addendum terecht gevraagd heeft om een toelichting bij de indexering, waarbij de taxateur onvoldoende heeft onderbouwd waar zijn aanpassing op gebaseerd is. Dat betekent niet dat de marktwaaarde of de indexering onjuist is, maar wel dat deze niet controleerbaar is en daardoor niet aannemelijk is gemaakt.

Dat de taxateur onaangenaam getroffen was dat een rapport van een collega een dag later wel werd gevalideerd, kan de Geschillencommissie zich voorstellen. De Geschillencommissie heeft er dan ook begrip voor dat de taxateur navraag heeft gedaan naar dat andere rapport.

Gezien het voorgaande wordt het verzoek afgewezen.

Voor een kostenveroordeling voor de taxateur ziet de Geschillencommissie onvoldoende aanleiding.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties wijst het verzoek af.

Ziet, nu de taxateur niet 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 10 januari 2023 door de Geschillencommissie Validaties.