

Dossiernummer: GC24685

Datum: 16 januari 2025

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

B RT

Register-Taxateur te [plaats]

verzoeker, hierna: de taxateur

tegen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI

gevestigd te UTRECHT,

verweerder, hierna: het NWWI

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

De Geschillencommissie heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Formulier Voorleggen Validatiegeschil van 12 december 2024 met als bijlagen e-mailcorrespondentie tussen de taxateur en het NWWI, waaronder de interne klachtafhandeling van 9 december 2024;
- Het verweerschrift d.d. 27 december 2024 met als bijlage e-mailcorrespondentie tussen de taxateur en het NWWI van april 2024;
- Het concept taxatierapport (ongedateerd) van [adres], op 28 november 2024 door de taxateur bij het NWWI aangeboden ter validatie;
- Reactie van de taxateur op het verweerschrift d.d. 28 december 2024.

De zienswijze van de taxateur en het NWWI is door de Geschillencommissie in aanwezigheid van de secretaris met partijen besproken tijdens een digitale hoorzitting op 8 januari 2024. Het NWWI werd daarbij vertegenwoordigd door [A1] en de [A2].

2. Het geschil

De taxateur heeft in het formulier Voorleggen Validatiegeschil het volgende naar voren gebracht:

De taxateur heeft een taxatierapport ingestuurd ter validatie. Na slechts één summier verbetervoorstel is het taxatierapport zonder enige toelichting of overleg vervallen verklaard. Volgens de taxateur is er naderhand door meerdere medewerkers geprobeerd er een verhaal van te maken. De taxateur vindt het optreden van het NWWI belachelijk.

De interne klacht heeft niet tot een oplossing geleid, omdat het rapport vervallen is verklaard in plaats van dat NWWI in overleg is getreden. Als oplossing voor het geschil stelt de taxateur voor dat het concepttaxatierapport weer wordt vrijgegeven om af te maken en te laten valideren.

3. Het verweer

Het NWWI wijst er allereerst op dat het ingevulde formulier validatiegeschillen zeer summier, zo niet onvolledig en zelfs deels onjuist is ingevuld. Ook de bijlagen zijn niet of rommelig aangeleverd.

Hoewel uit het formulier validatiegeschillen in eerste instantie geen nieuwe punten aan het licht kwamen en het NWWI zou kunnen volstaan met verwijzing naar haar klachtenafhandeling, bleek eenmaal aangekomen bij bijlage 1.6, als een duveltje uit een doosje, ineens allerlei lichtblauwe tekst te zijn toegevoegd aan onze interne klachtenafhandeling van 9 december jl. Deze reactie is **niet** eerder aan het NWWI verzonden. Dit alles maakt dat het schrijven van het verweer vele malen langer heeft geduurd dan normaal gesproken nodig is. Hoewel de taxateur niet de moeite heeft willen nemen om de interne klachtenprocedure te volgen en gebruik te maken van het klachtenformulier van het NWWI, is toch geprobeerd uit de enorme hoeveelheid toegezonden mailberichten klachtonderdelen te formuleren en deze in behandeling te nemen. De afhandeling van deze klacht is de taxateur op 9 december jl toegestuurd. De stelling dat het taxatierapport “eruit is gegooid” zonder in overleg te gaan, is onjuist.

Het NWWI achtte het noodzakelijk om de validatie van het taxatierapport te staken omdat de taxateur, nadat er vragen waren gesteld door de betrokken validatiemedewerker, de door hem gebruikte kerngegevens dusdanig heeft aangepast, dat de gehele onderbouwing is gewijzigd:

- De perceeloppervlakte van het getaxeerde object is verwisseld met de gebruiksoppervlakte wonen;
- bij referentieobject 1 is de gebruiksoppervlakte wonen aangepast van 280 m² naar 310 m²;
- bij referentieobject 2 is de perceeloppervlakte aangepast van 1450 m² naar 2550 m² en de gebruiksoppervlakte wonen van 1450 m² naar 306 m²;
- bij referentieobject 3 is de gebruiksoppervlakte wonen aangepast van 274 m² naar 315 m².

Het NWWI wijst erop dat de taxateur de marktwaarde heeft bepaald door middel van de comparatieve methode. Als deze vergelijking kennelijk heeft plaatsgevonden op basis van onjuiste gegevens, zoals blijkt uit de aanpassingen, dat kan volgens het NWWI deze niet juist zijn uitgevoerd.

Wat de werkelijke gegevens dan ook zijn, doet dan niet meer terzake. Door het doorvoeren van allerhande aanpassingen aan de kenmerken van de referentieobjecten is de taxateur er zelf de oorzaak van dat het NWWI de validatie heeft gestaakt.

De taxateur stelt dat hij heeft aangegeven dat hij het rapport wilde aanpassen aan wat het NWWI wilde zien, maar het is aan de taxateur om een juiste taxatie in te dienen, niet aan het NWWI om ontbrekende onderbouwing aan te dragen.

Het NWWI wijst op een eerdere kwestie, waarbij de taxateur naar aanleiding van vragen over de navolgbaarheid, alle gebruikte referenties verving door andere referenties. De correspondentie hierover is bij het verweer gevoegd.

De taxateur heeft zich in de telefoongesprekken met medewerkers van het NWWI zeer onprofessioneel opgesteld door te vloeken en te schelden. Het NWWI vindt het ongelofelijk dat een Register-Taxateur op deze wijze communiceert. Voorts verwijst de taxateur meerdere malen in verband met aan het ontbreken van telefoonopnames naar “het fotorolletje Srebrenica”. Deze verwijzing acht het NWWI misplaatst, respectloos en zeer ongepast.

Het NWWI vindt het betreurenswaardig dat een Register-Taxateur een taxatierapport opstelt en deze ter validatie aanbiedt om vervolgens, als er vragen zijn, cruciale onderdelen van de onderbouwing aanpast. Hiermee handelt de Register-Taxateur in strijd met artikel 12 van de Gedrag- en beroepsregels van NRVT.

Voorts is de wijze van communiceren niet zoals van een professioneel Register-Taxateur verwacht mag worden.

Het NWWI vraagt de Geschillencommissie om, voor zover als mogelijk, de taxateur te veroordelen de kosten die gemaakt zijn voor de behandeling van dit geschil te vergoeden.

4. Relevante regelgeving

- Het Reglement Geschillenbeslechting Validaties als geldend per 1 september 2023;

- Het voor validaties geldende Normenkader, waaronder hoofdstuk 2 van het Addendum Validatie Instituten, versie 1 januari 2018 (laatstelijk gewijzigd 1 oktober 2020) en de door NRVT vastgesteld reglementen;
- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van 10 oktober 2019.

5. 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 het 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 Geschillencommissie dient te beoordelen of het NWWI het concepttaxatierapport van de taxateur te snel vervallen verklaard in plaats van met hem in overleg te treden.

De Geschillencommissie stelt vast dat niet is vastgelegd op welke wijze en onder welke omstandigheden NWWI een taxateur in de gelegenheid moet stellen onvolkomenheden in een ter validatie aangeboden rapport te herstellen.

In het Addendum Validatie Instituten is onder 'Normen voor taxatierapporten' bij het kopje 'Verbetervoorstellen' niet aangegeven in welke situaties een validatie-instituut kan besluiten een rapport niet verder in behandeling te nemen en vervallen te verklaren.

Het handelen van NWWI dient daarom beoordeeld te worden op basis van de – ruime - normen van de redelijkheid en billijkheid.

De Geschillencommissie zal in dat verband eerst de gang van zaken inventariseren. Aan de hand van het dossier en wat tijdens de mondelinge behandeling naar voren is gebracht leidt dit tot het volgende:

De taxateur heeft op 28 november 2024 een taxatierapport ter validatie aangeboden van een nieuw te bouwen woning. De marktwaarde is daarbij gesteld op € 285.000 en de marktwaarde na realisatie op € 1.200.000. Hierbij heeft de taxateur onder E ter onderbouwing gewezen op het gebruik van de comparatieve methode en zijn in het rapport drie referentiepanden opgenomen. Als gebruiksoppervlakte wonen was opgenomen 280 m², 1.450 m² resp. 274 m². Als perceeloppervlakte stond vermeld 1.132 m², 1.450 m² resp. 1.980 m².

Vervolgens heeft een medewerker van het NWWI erop gewezen dat deze kerngegevens deels afwijken van vermeldingen op Funda. Zo is referentie 1 daar opgenomen met gebruiksoppervlakte wonen van 183 m² (i.p.v. 280 m²) en het perceel met 571 m² (i.p.v. 1132 m²) en met bouwjaar 2017 (i.p.v. 1970). Ook de gebruiksoppervlakte wonen en perceelgrootte van referentie 2, beiden 1.450 m² volgens het rapport, klopt niet met andere gegevens. Referentie 3 staat op Funda vermeld met gebruiksoppervlakte wonen 207 m² en een perceelgrootte van 1.015 m².

De taxateur heeft daarop het taxatierapport aangepast en opnieuw ter validatie aangeboden. De gebruiksoppervlakte wonen waren daarbij aangepast bij referentie 1 van 280 m² naar 310 m²; bij referentie 2 van 1.450 m² naar 306 m² en bij referentie 3 van 274 m² naar 315 m². De perceelgrootte van referentie 1 en 3 zijn gelijk gebleven, die van referentie 2 is gewijzigd van 1.450 m² naar 2.450 m². De taxateur heeft daarbij toegelicht dat hij een schrijffout heeft gemaakt bij referentie 2, door gebruiksoppervlakte wonen en perceelgrootte beiden op 1.450 m² te stellen. Voor het overige wijst hij erop dat zijn gegevens afkomstig zijn uit het archief van [branchevereniging].

Het NWWI heeft geconcludeerd dat met deze wijzigingen de onderbouwing van de getaxeerde waarde niet te volgen is, omdat niet duidelijk is met welke kerngetallen bij de comparatieve methode gekomen is tot de getaxeerde waarde. Ook ontbreekt volgens het NWWI een duidelijke en navolgbare analyse van de referenties naar het getaxeerde object. Hierop heeft het NWWI de taxatie laten vervallen. De taxateur kan zich hiermee niet verenigen en heeft diverse mails verzonden aan het NWWI.

Het NWWI heeft deze mails in behandeling zijn genomen als interne klacht. Na de afhandeling van deze interne klacht heeft de taxateur het geschil voorgelegd aan de Geschillencommissie Validaties.

De Geschillencommissie Validaties wijst het verzoek van de taxateur om de taxatie te kunnen afronden en opnieuw ter validatie aan te kunnen bieden, af. De Geschillencommissie Validaties volgt hierbij in grote lijnen het standpunt van het NWWI.

Een taxatierapport waarin de kerngegevens aanzienlijk afwijken van een eerder ter validatie aangeboden versie en waarin desondanks tot eenzelfde getaxeerde waarde wordt gekomen, maakt het taxatierapport onnavolgbaar. Het NWWI heeft daarom in redelijkheid kunnen besluiten het taxatierapport te laten vervallen.

In dit verband wijst de Geschillencommissie Validaties erop dat het aan de taxateur is om een juist taxatierapport aan te bieden. De taak van het NWWI is om dat te controleren. De Geschillencommissie had de taxateur wellicht kunnen volgen als de wijziging slechts een schrijffout zou zijn geweest, bijvoorbeeld het per abuis opnemen van dezelfde gebruiksoppervlakte wonen en perceelgrootte, zoals bij referentie 2. Daar is het hier echter niet bij gebleven. In dit geval zijn meerdere wezenlijke onderdelen van de vergelijking die aan de comparatieve methode ten grondslag hebben gelegen, namelijk zowel bouwjaar, de gebruiksoppervlakte wonen als de perceelgrootte van meerdere referenties, aanzienlijk gewijzigd.

Waardoor deze fouten zijn ontstaan en wat de juiste gegevens precies zijn, is dan niet meer van belang. Het gaat erom dat een getaxeerde marktwaarde op grond van een vergelijking met drie woningen die aanvankelijk uitgekomen is op een bepaald bedrag, op grond van aanzienlijk gewijzigde gegevens ten aanzien van woonoppervlak, perceelgrootte én bouwjaar van diezelfde referenties, die op dezelfde waarde zou uitkomen, niet navolgbaar en aannemelijk tot stand is gekomen.

Op de bejegening c.q. de wijze van communiceren en een eerdere kwestie tussen partijen in april, zal de Geschillencommissie Validaties niet nader ingaan.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het verzoek van de taxateur af;

Ziet geen aanleiding het NWWI op te dragen het geschillengeld aan de taxateur te vergoeden;

Ziet geen aanleiding de taxateur te veroordelen in de kosten van het geschil.

Deze uitspraak is gedaan op 16 januari 2025 door de Geschillencommissie Validaties.