

Dossiernummer: GC25023

Datum: 30 april 2025

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A 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 13 maart 2025 met als bijlagen e-mailcorrespondentie tussen de taxateur en het NWWI, waaronder de interne klachtafhandeling van 4 maart 2025;
- Het verweerschrift van het NWWI d.d. 27 maart 2025 ;
- Het concept taxatierapport (ongedateerd) van [adres], op 17 februari 2025 door de taxateur bij het NWWI aangeboden ter validatie.

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 22 april 2025. Het NWWI werd daarbij vertegenwoordigd door [naam] en de [naam].

2. Het geschil

De taxateur heeft op 17 februari 2025 een taxatierapport ter validatie aangeboden van de woning [adres] met twee verhuurde bovenkamers. Volgens de huurovereenkomst is de huur aangegaan voor een periode van twee jaar.

Voorafgaand aan de aanbieding aan het NWWI heeft de taxateur het NWWI per email benaderd met de vraag of er van de zijde van het NWWI belemmeringen zijn om een nieuw rapport in behandeling te nemen. In zijn email heeft de taxateur uitgelegd benaderd te zijn de woning te taxeren in verband met het doorhalen van een hypothecaire inschrijving op een naastgelegen perceeltje.

De taxateur schrijft begrepen te hebben dat meerdere taxateurs hier al mee bezig zijn geweest, maar geen gevalideerd rapport hebben kunnen produceren. De taxateur wijst erop dat omliggende bureaus mede-belanghebbenden zijn bij de taxatie en dat hij benaderd is om te kijken of hij wat vlot kan trekken. Voorts schrijft de taxateur begrepen te hebben dat een deel van de woning voor eigen bewoning is en een deel aan derden wordt verhuurd.

Het NWWI heeft vervolgens laten hierop weten niet inhoudelijk met de taxateur te kunnen communiceren over de inhoud van rapporten van andere taxateurs en de taxateur verwezen naar de betrokken taxateurs. Het NWWI heeft verder in algemene zin benadrukt dat een rapport een juiste afspiegeling moet geven van de feitelijke situatie.

De taxateur komt in zijn rapport tot een marktwaarde van € 375.000 in de huidige staat. Op basis van het bijzondere uitgangspunt dat de tijdelijke verhuur van de twee bovenkamers beëindigd is, komt hij eveneens tot marktwaarde van € 375.000. De taxateur heeft daarbij toegelicht dat hij de tijdelijke verhuur niet heeft aangemerkt als wezenlijk waardeverminderend.

Omdat hij na 40 uur nog niets van het NWWI had gehoord heeft de taxateur het NWWI op 19 februari een herinnering gestuurd en er daarbij op gewezen, dat de notaris en de twee kopers van het restperceeltje al enige tijd wachten op royement door de geldverstrekker.

Het NWWI heeft de taxateur vervolgens, op 19 februari, laten weten dat het rapport (nog) niet aan de validatienormen voldoet, omdat de toelichting en de onderbouwing van het waardeoordeel in combinatie met de huurovereenkomst niet navolgbaar zijn.

Hierop heeft de taxateur een nadere toelichting gegeven op de situatie.

Op 20 februari heeft het NWWI meegedeeld niet tot validatie over te gaan. Het NWWI stelt dat de woning als geheel verhuurd blijkt te zijn. Het NWWI beschikt over meerdere huurovereenkomsten. Het NWWI wijst erop dat de huurovereenkomst niet op de juiste wijze lijkt te zijn opgesteld.

Hierop heeft de taxateur bij mail van diezelfde dag de situatie toegelicht. Bij de inspectie heeft de taxateur vastgesteld dat de eigenaar twee slaapkamers aan zijn nichtje verhuurt, tot zij in de loop van 2026 haar studie zal hebben afgerond. De eigenaar heeft hiervoor toestemming van de geldverstrekker, mits het verhuurde onder de 25% van de woning betreft. Daar blijft het verhuurde onder. De taxateur heeft vastgesteld dat de beide slaapkamers afwijkend zijn ingericht ten opzichte van de rest van de woning. Van een andere huurder is hem niets gebleken. De huurovereenkomst 'rammelt' volgens de taxateur, maar de bedoeling van partijen is duidelijk: een familielid woont tijdelijk in de twee slaapkamers op de eerste verdieping.

In reactie daarop heeft het NWWI op 21 februari haar standpunt gehandhaafd dat de gehele woning is verhuurd en heeft gewezen op tegenstrijdigheden met eerdere haar bekende huurovereenkomsten. Voorts wijst zij erop dat het belangrijk is dat een tijdelijke huurovereenkomst zorgvuldig is opgesteld en dat de situatie haar onvoldoende duidelijk is. Vraag aan de taxateur is of hij het rapport nog aan wenst te passen.

Op dezelfde dag heeft de taxateur een formele klacht ingediend bij het NWWI. In de interne klachtafhandeling heeft het NWWI meegedeeld dat de validatie is afgewezen omdat de bijlagen bij het rapport niet in overeenstemming zijn met de inhoud van het rapport zelf, waardoor de leesbaarheid van het rapport en de uitgangspunten waarmee rekening is gehouden ten behoeve van de waardering onvoldoende navolgbaar zijn. Het NWWI nodigt de taxateur uit inhoudelijk te reageren en aan te geven welke aanpassingen hij wenst.

De taxateur heeft op 25 februari aangeboden zijn rapport aan te passen met een nadere toelichting over de feitelijke situatie, over de mogelijkheid dat de kamers mogelijk, op grond van de wet, voor onbepaalde tijd verhuurd zijn en over de redenen, waarom de waarde in niet verhuurde staat naar zijn mening toch gelijk is aan die in verhuurde staat.

De interne klacht is vervolgens, na een verdere mailwisseling, op 4 maart afgewezen. In haar afwijzing gaat het NWWI dieper in op een ander, eerder aangeboden taxatierapport, waaruit afgeleid zou kunnen worden dat de in het kader van deze taxatie overgelegde huurovereenkomst onjuist zou kunnen zijn. Voorts gaat het NWWI in op de vele manco's in de overgelegde huurovereenkomst alsmede op onduidelijkheden met betrekking tot het tijdelijk karakter van die huurovereenkomst. Het NWWI stelt dat, mede gelet op de onduidelijkheid over de huidige bewoning, het tijdelijke karakter van de verhuur niet vastgesteld kan worden, terwijl dit zeer relevant is.

De taxateur heeft het geschil vervolgens voorgelegd aan de Geschillencommissie Validaties.

De taxateur kan zich niet vinden in de afwijzing van validatie, maar het geschil geldt met name de door het NWWI gevolgde procedure. Het NWWI is in de interne klachtprocedure in het geheel niet ingegaan op de onbehoorlijke behandeling van zijn verzoek tot validatie. Wel is ingegaan op de inhoudelijke afwijzing, die ziet op de feitelijke situatie met betrekking tot de verhuur en of de eigenaar de overige vertrekken in de woning geheel zelf bewoont. Daarop is de taxateur in het rapport al uitgebreid ingegaan.

De opdrachtgever verhuurt een deel van de woning middels een huurovereenkomst die aan alle kanten rammelt. De taxateur heeft de bestaande huurovereenkomst als een gegeven te accepteren. Hij heeft geprobeerd de consequenties hiervan zo goed mogelijk te duiden in het taxatierapport. De opstelling van het NWWI impliceert dat bij een onduidelijke huurovereenkomst geen onderbouwd waardeoordeel mogelijk is en niet tot validatie kan worden overgegaan. De taxateur is het daar ten principale mee oneens. Ook voor een woning met een verhuurd deel bestaat een markt, zodat een schatting van de marktwaarde geproduceerd moet kunnen worden en daarmee een taxatierapport.

De taxateur verwijt zichzelf wel, dat hij gemist heeft dat de nieuwe wetgeving over tijdelijke verhuur ook op kamerverhuur van toepassing is. Dat is in de hele procedure buiten beschouwing gebleven, omdat het NWWI door 'tunnelvisie' gefocust bleef op de feitelijke staat van bewoning.

De taxateur verzoekt de geschillencommissie:

- uit te spreken dat de handelwijze van het NWWI in deze zaak onzorgvuldig was;
- uit te spreken dat het NWWI op basis van de door hem aangevoerde argumentatie op normale wijze met de taxateur moet communiceren zodat samen tot een gevalideerd rapport kan worden gekomen;
- bij voorkeur vast te stellen dat het rapport met de aangepaste inhoud gevalideerd kan worden.

3. Het verweer van het NWWI

Het NWWI verwijst naar de interne klachtafhandeling.

Omtrent de lange doorlooptijd licht het NWWI toe dat dit mede veroorzaakt is omdat het gaat om een object waarvoor reeds meerdere taxatierapporten zijn aangeboden.

Omtrent het op onbehoorlijke wijze met het verzoek van de taxateur te zijn omgegaan, stelt het NWWI zich hierin niet te kunnen vinden. Het NWWI heeft diverse vragen gesteld om een beter beeld te krijgen van de uitgangspunten van de taxateur. In het bijzonder is het tijdelijk karakter van de huurovereenkomst en de invloed van de onzekerheid daarover op de marktwaarde onvoldoende toegelicht door de taxateur.

Dat het NWWI zich zou moeten focussen op de vraag 'hoe zorgen we samen alsnog voor een gevalideerd rapport', is volgens het NWWI een onjuiste opvatting van de rol van het NWWI. De taxateur dient zelf invulling te geven aan de vragen van het NWWI om tot een compleet en navolgbaar rapport te komen.

Het NWWI vraagt de commissie dan ook om de verzoeken van de taxateur af te wijzen en om de taxateur te veroordelen in de kosten die gemaakt zijn voor de behandeling van dit geschil.

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;
- Handreiking Grenzen Validatie zoals vermeld op de website van het NWWI;
- 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 heeft 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 het NWWI een taxateur in de gelegenheid moet stellen onvolkomenheden in een ter validatie aangeboden rapport te herstellen.

In het Addendum Validatie Instututen 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 aanleiding voor de taxatie is de verkoop van een achterliggend perceeltje, waarvoor de geldverstrekker royement dient te verlenen. Dit perceeltje is geen onderdeel van de taxatie, maar de geldverstrekker wenst vóór overgegaan wordt tot royement, een gevalideerd taxatierapport van het overige perceel met de woning.

In het validatieverslag van 20 februari 2025 stelt het NWWI dat de onderbouwing van het waardeoordeel onvoldoende navolgbaar is, en dat de woning als geheel verhuurd zou zijn.

De taxateur heeft dat bestreden. Hij heeft tijdens de opname een toelichting van de eigenaar gekregen, die overeenkwam met de situatie ter plaatse. Daarbij heeft de taxateur geconstateerd dat de woning bewoond wordt door de eigenaar en dat twee bovenkamers verhuurd worden. Dat sprake is van verhuur blijkt ook uit de inrichting van de twee kamers.

Het NWWI wijst op andere huurovereenkomsten. Deze zijn niet in het geding gebracht, zodat de Geschillencommissie hier geen kennis van heeft kunnen nemen en deze ook niet bij de overwegingen kan betrekken. Ook de taxateur kent deze andere huurovereenkomst(en) niet.

De huurovereenkomst ten aanzien van de twee bovenkamers is op een aantal punten onduidelijk, maar wel duidelijk is dat het gaat om verhuur van een deel van de woning door een eigenaar die zelf in de overige ruimtes blijft wonen.

De Geschillencommissie overweegt dat het NWWI bij de afwijzing van de validatie ten onrechte uitgegaan is van het idee dat het verhuurde de gehele woning betrof. In het validatieverslag van 20 februari is de belangrijkste grond voor afwijzing: "De woning blijkt als geheel verhuurd."

Nadat de taxateur in het kader van de interne klachtprocedure van het NWWI op 20 februari een nadere uiteenzetting van de feitelijke situatie en de achtergronden had gegeven, heeft het NWWI in haar op 21 februari verzonden reactie vastgehouden aan haar standpunt, dat de woning als geheel wordt verhuurd. Dit vloeit volgens het NWWI voort uit eerdere, alleen aan haar bekende, huurovereenkomsten.

In een mail van 27 februari stelt het NWWI: “Uw taxatierapport is tot heden afgewezen vanwege de huidige onduidelijkheid die er bestaat over de feitelijke situatie, niet vanwege de eerder aangeboden taxatierapporten.” Verder: “Zo blijkt overduidelijk uit de thans door u toegevoegde huurovereenkomst dat de huidige eigenaar er niet zou wonen. Mede gelet op het voorgaande validatietraject van deze woning, lijkt het van essentieel belang om helder en transparant te krijgen hoe de feitelijke situatie per waardeprijddatum is en of de eigenaar van de woning de overige vertrekken in de woning geheel zelf bewoont. Kunt u aangeven wat uw conclusie is ten aanzien van de bewoning in relatie tot de door u bijgevoegde huurovereenkomst?”

De taxateur heeft in antwoord op deze vragen verwezen naar zijn eerdere stellingen: dat de eigenaar de woning bewoont en twee slaapkamers op de eerste etage tijdelijk verhuurd heeft aan een familielid.

Het is terecht dat het NWWI, indien zij beschikt over contra-indicaties op grond van eerdere taxatierapporten, mag verwachten dat de taxateur extra zorgvuldig toetst of de feitelijke situatie overeenstemt met de huurovereenkomst. Dat de woning geheel verhuurd zou zijn, volgt echter niet uit de huurovereenkomst en strookt evenmin met de situatie die de taxateur ter plaatse heeft vastgesteld. De eigen waarnemingen van de taxateur vormen het vertrekpunt. Er was geen goede reden om aan de waarnemingen van de taxateur te twijfelen.

Met de taxateur is de Geschillencommissie van mening dat bij het NWWI sprake is geweest van een tunnelvisie met betrekking tot het al of niet geheel verhuurd zijn van de woning. Het NWWI is meermaals uitgegaan van het geheel verhuurd zijn van de woning, ook nadat de taxateur zowel in het taxatierapport als in de diverse mails daarna, ingegaan is op de situatie zoals hij deze bij de opname heeft geconstateerd. Ook in de interne klachtafhandeling van 4 maart blijft het NWWI bij het standpunt dat er onduidelijkheid is over de feitelijke situatie omtrent de bewoning. In zoverre heeft het NWWI onzorgvuldig gehandeld.

Als gevolg van dit onzorgvuldig handelen is de verdere afhandeling te veel gericht geweest op vragen over de bewoning.

Ook volgt de Geschillencommissie de taxateur waar deze stelt dat de huurovereenkomst een gegeven is, waar hij vanuit dient te gaan. Opmerkingen van het NWWI over hoe de huurovereenkomst had moeten luiden, en dat diverse bepalingen onlogisch zijn, hebben de discussie tussen de taxateur en het NWWI nodeloos gekleurd.

Het voorgaande maakt echter niet dat de Geschillencommissie tot het oordeel komt dat het NWWI het taxatierapport had moeten valideren.

Vaststaat dat de woning deels werd verhuurd middels een tijdelijk huurcontract. Tijdelijke verhuur is alleen mogelijk indien aan strikte voorwaarden is voldaan. Of aan die voorwaarden is voldaan, valt op basis van de door de taxateur verstrekte informatie onvoldoende vast te stellen. De aan de huurovereenkomst klevende risico's hadden door de taxateur in het taxatierapport nader geduid moeten worden. Het risico dat geen sprake zal blijken te zijn van tijdelijke verhuur en de gevolgen daarvan voor de waarde, zijn nog onvoldoende geanalyseerd en geduid.

De taxateur heeft aangegeven dat hij graag tot een gevalideerd rapport wil komen voor zijn opdrachtgever, die in een impasse zit. Zonder gevalideerd rapport kan de opdrachtgever het verkochte perceeltje niet leveren. Het gaat hierbij om de verkoop van een perceeltje met beperkte waarde aan burens.

De Geschillencommissie stelt vast dat de discussie over het ter validatie aangeboden rapport aanmerkelijk is gekleurd door het onjuiste standpunt van het NWWI over het al of niet volledig verhuurd zijn van de woning. Op zich doet dat niet af aan het feit, dat de taxateur tekort is geschoten bij zijn analyse van de aan de huurovereenkomst klevende risico's en de mogelijke invloed daarvan op de waarde.

De Geschillencommissie kan echter niet uitsluiten dat de taxateur wél tot een acceptabele analyse daarvan zou zijn gekomen, indien de focus niet zo sterk had gelegen op het al of niet volledig verhuurd zijn van de woning. De Geschillencommissie geeft het NWWI daarom in overweging nader in overleg te treden met de taxateur om te bezien, of er niet alsnog mogelijkheden zijn om tot een zodanig onderbouwd taxatierapport op basis van verhuur van uitsluitend twee bovenkamers te komen, dat alsnog tot validatie kan worden overgegaan.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Oordeelt dat het NWWI onzorgvuldig heeft gehandeld door te lang vast te blijven houden aan het standpunt, dat de woning volledig was verhuurd;

Wijst het verzoek van de taxateur voor het overige af;

Ziet 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 30 april 2025 door de Geschillencommissie Validaties.