

Dossiernummer: GC211110

Datum: 20 december 2021

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A RT

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 10 november 2021 met als bijlagen het gevalideerde taxatierapport van 18 oktober 2021, berekening en correspondentie tussen verzoeker en verweerder;
- Het verweerschrift d.d. 17 november 2021 met als bijlage overzicht kadastrale percelen.

De zienswijze van verzoeker en verweerder is door de Geschillencommissie in aanwezigheid van de secretaris met partijen besproken tijdens een digitale hoorzitting op 7 december 2021.

2. Het geschil

Verzoeker heeft een taxatierapport van [adres] gereed gemeld bij NWWI. Op 18 oktober 2021 is het taxatierapport gevalideerd. Vervolgens heeft verzoeker bij NWWI verzocht om ontkoppeling van het taxatierapport, om een fout te kunnen herstellen. Hij stelt dat hij per abuis een verkeerd bedrag heeft opgenomen, te weten € 275.000 in plaats van € 285.000. Verder stelt hij dat een kadastraal nummer niet is meegenomen, wat ook niet door NWWI is opgemerkt. Het ontkoppelingsverzoek is door NWWI afgewezen. Verzoeker vindt dat hij voldoende argumenten heeft aangedragen en heeft uitgelegd hoe zijn vergissing tot stand is gekomen. Toch blijft NWWI naar zijn mening ten onrechte het ontkoppelingsverzoek weigeren.

Op 26 oktober 2021 heeft verzoeker bij de afdeling compliance van NWWI geklaagd over de gang van zaken, uit de mails van 27 oktober en volgende blijkt dat NWWI bij het eerder ingenomen standpunt bleef.

Het meningsverschil spitst zich toe op de waarde en de vergelijkingsobjecten.

Verzoeker stelt in het bijzonder dat hij in het aangeboden taxatierapport geen rekening heeft gehouden met een mandelig pad, waardoor hij bij zijn waardering uit is gegaan van een te klein perceel. Bij de referentiepanden is volgens verzoeker een vergelijkbaar mandelig perceel wel meegenomen, waardoor er een onjuiste vergelijking is gemaakt.

Verzoeker voelt zich door deze afwijzing – na bijna 30 jaar makelaar te zijn – aangetast in zijn integriteit.

Verzoeker vraagt de Geschillencommissie aan NWWI op te leggen de taxatie te ontkoppelen zodat de correcties kunnen worden doorgevoerd.

3. Het verweer

NWWI stelt dat als na validatie en ondertekening blijkt dat er onjuistheden in het taxatierapport staan, deze gecorrigeerd kunnen worden. Echter, aanpassingen in de marktwaarde worden in principe niet toegestaan. Dat is alleen mogelijk bij het alsnog opnemen of wijzigen van een verbouwing of als sprake is van nieuwe feiten die ten tijde van de opname niet bekend waren of hadden kunnen zijn.

Na validatie van het rapport heeft verzoeker gevraagd om ont koppeling. Hierbij voerde verzoeker aan dat de kadastrale gegevens onvolledig zijn weergegeven, zodat in de vergelijking met de referentiepanden geen rekening is gehouden met mandeligheid, en als gevolg hiervan moet de waarde gecorrigeerd worden.

NWWI heeft geconstateerd dat de woning naast het ondergelegen perceel van 143 m² ook omvat een derde van een mandelig perceel groot 25 m². Dit is, naar verzoeker stelt, abusievelijk niet opgenomen in het ter validatie aangeboden rapport. Deze omissie kan hersteld worden.

Verzoeker voert hierbij echter aan dat de marktwaarde daardoor met € 20.000 zou toenemen. NWWI heeft gevraagd om een onderbouwing van deze waardeverhoging. De uitleg van verzoeker over het meenemen van een te klein perceel in de vergelijking met de referentieobjecten, heeft NWWI niet overtuigd. Bij twee van de drie referentieobjecten is het mandelige perceel namelijk ook niet opgenomen in de oppervlakte.

Hierop heeft verzoeker ook nog aanvullende argumenten aangevoerd. Ook deze argumenten hebben NWWI echter niet tot andere inzichten gebracht. Niet aannemelijk is gemaakt dat de marktwaarde in het gevalideerde taxatierapport te laag zou zijn vastgesteld.

Bij de mondelinge toelichting heeft NWWI benadrukt dat een taxateur vóór het zogenaamde ‘fixeren’ van het getaxeerde bedrag en de gebruikte oppervlaktes, een waarschuwing krijgt van het systeem. Dat is volgens NWWI hét moment voor de taxateur om zijn taxatierapport te controleren. Een taxateur dient bij NWWI geen halffabricaat in, maar een afgerond taxatierapport waar de taxateur volledig achter moet staan. Vervolgens wordt het taxatierapport door NWWI gecontroleerd. Is NWWI van oordeel dat het rapport gevalideerd kan worden, dan krijgt de taxateur een handtekeningcode. Dan wordt de taxateur nogmaals gevraagd het rapport te controleren. Na het zetten van de handtekening moet aan het rapport maatschappelijk vertrouwen kunnen worden ontleend. Verzoeken tot aanpassingen achteraf passen daar niet bij.

NWWI heeft aangevoerd dat, als het taxatierapport met de door verzoeker achteraf aangegeven hogere waarde zou zijn aangeboden ter validatie, het rapport niet gevalideerd zou zijn.

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 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 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 verzoeker voor die onderdelen ontvankelijk dient te worden geacht. De Geschillencommissie acht zich bevoegd kennis te nemen van het geschil.

Inhoudelijke beoordeling van het geschil

In het onder 4 genoemde Addendum is ten aanzien van het ontkoppelen van taxatierapporten het volgende vastgelegd:

Ontkoppelen van taxatierapporten Wijzigingen na fixatie zijn in principe niet meer mogelijk. In voorkomende geval dient een wijziging aangehecht te zijn als bijlage aan het taxatierapport dan wel dient een en ander expliciet toegelicht te worden onder punt N in het model taxatierapport.

NWWI heeft na het eerste ontkoppelingsverzoek aangevoerd dat wijziging mogelijk is in de volgende situaties:

Een ontkoppelingsverzoek om de waarde aan te passen is alleen mogelijk bij een verbouwing die aan een bestaand rapport dient te worden toegevoegd of gewijzigd, of als er nieuwe feiten naar voren zijn gekomen die ten tijde van de opname niet bekend waren of hadden kunnen zijn.

NWWI stelt dat geen van de hier genoemde situaties hier aan de orde is.

Bij de hoorzitting is door NWWI toegelicht dat deze nadere uitwerking van het Addendum niet is vastgelegd in regelgeving of op andere wijze is bekendgemaakt aan taxateurs.

NWWI heeft verder naar aanleiding van vragen van de Geschillencommissie meegedeeld dat een alternatief voor een ontkoppelingsverzoek zou zijn geweest intrekking van het rapport door verzoeker.

NWWI heeft verder meegedeeld dat aanpassing van de waarde ook buiten de onder E. genoemde situaties mogelijk is, indien komt vast te staan dat de getaxeerde waarde onjuist is vastgesteld.

In dit geval is NWWI er door de nadere uitleg van verzoeker niet van overtuigd geraakt dat de door verzoeker initieel opgevoerde marktwaarde van € 275.000 te laag zou zijn.

De Geschillencommissie overweegt dat NWWI vanwege het maatschappelijk belang dat uitgaat van een taxatierapport, terecht zeer terughoudend is bij het achteraf aanpassen van een getaxeerde en gevalideerde waarde. In het validatietraject van een taxatierapport aan NWWI zijn een aantal controlemomenten ingebouwd, waarbij de taxateur zich dient te realiseren dat aanpassing achteraf niet meer mogelijk is. Verzoeker had zich hiervan bewust moeten zijn.

Anderzijds is een vergissing menselijk en is het terecht dat bij onjuistheden een taxatierapport en zelfs de oppervlaktes en waardering kunnen worden aangepast.

NWWI heeft aangevoerd dat zij in de loop van het proces niet overtuigd is geraakt van de stelling achteraf van verzoeker dat de marktwaarde onjuist is vastgesteld.

De Geschillencommissie oordeelt dat onvoldoende is gebleken dat de door NWWI gehanteerde ontkoppelingscriteria onredelijk zijn en dat NWWI op basis van deze criteria niet in redelijkheid het ontkoppelingsverzoek af heeft kunnen wijzen. De Geschillencommissie merkt daarbij op dat zij slechts marginaal kan toetsen.

Naar aanleiding van het door partijen ter zitting gestelde merkt de Geschillencommissie nog wel het volgende op:

- De door NWWI genoemde ontkoppelingscriteria zijn niet gepubliceerd. Door NWWI zou nader afgewogen kunnen worden of deze criteria ter bevordering van de transparantie voor de aangesloten taxateurs toegankelijk gemaakt kunnen worden;

- NWWI heeft, toen zij persisteerde bij haar weigeren het rapport te ontkoppelen, verzoeker niet gewezen op de mogelijkheid het rapport in te trekken. Het verdient aanbeveling om een taxateur daarop in voorkomende gevallen wél te wijzen;
- Met verzoeker is de Geschillencommissie van oordeel dat het vergeten van een – mandelig – perceel, bij de controle door NWWI had moeten worden opgemerkt. Wellicht was de discussie dan eerder op gang gekomen, toen er nog de ruimte was voor alternatieven. Het is echter primair aan de taxateur om een juist rapport ter validatie voor te leggen.

Het voorgaande doet er niet aan af dat NWWI naar het oordeel van de Geschillencommissie ontkoppeling terecht af heeft kunnen wijzen.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het verzoek af.

Ziet, nu verzoeker 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 20 december 2021 door de Geschillencommissie Validaties.