

Dossiernummer: GC210401

Datum: 21 april 2021

## UITSpraak GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

**Partijen:**

**de heer 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 Validatiegeshil van 1 april 2021 met als bijlagen correspondentie tussen verzoeker en verweerder, alsmede de klachtafhandeling van 23 maart 2021;
- Het verweer van 8 april 2021;
- De reactie van verzoeker op het verweer van 8 april 2021.

De zienswijze van verzoeker en verweerder is door de Geschillencommissie in aanwezigheid van de secretaris met partijen besproken tijdens een digitale hoorzitting op 19 april 2021.

### **2. Het geschil zoals door verzoeker voorgelegd**

Verzoeker heeft op 4 maart 2021 een opdracht aanvaard voor het taxeren van een nieuw te bouwen woning aan de G[ ]straat 50A te [plaats]. De taxatie was complex omdat er nog geen aanneemovereenkomst was, geen bestek en geen technische omschrijving. Op 15 maart 2021 bood verzoeker het taxatierapport aan bij NWWI ter validatie.

Op 10 maart aanvaardde verzoeker de opdracht voor taxatie van de huidige woning van dezelfde opdrachtgever, het taxatierapport van deze woning werd op 15 maart 2021 aangeboden bij NWWI en gevalideerd.

Op 16 maart ontving verzoeker bericht dat validatie van het taxatierapport van de G[ ]straat werd geweigerd wegens (de schijn van) belangenverstremgeling.

Verzoeker heeft aangegeven dat hij niet betrokken is bij aankoop, verkoop, bemiddeling of financiering. Het gaat om twee losse taxaties, met als enige overeenkomst dat sprake is van dezelfde opdrachtgever.

Ook vindt verzoeker dat hij direct een melding had behoren te krijgen dat er geen twee taxaties konden worden verricht, niet pas bij de gereedmelding. Daarnaast heeft verzoeker aangegeven dat hij niet inziet wat de regels van NHG te maken hebben met zijn taxatie, nu het gaat om panden met een waarde ruim boven de NHG-grens van € 325.000, -.

Verzoeker stelt dat door tijdsverloop er geen oplossing meer is voor validatie van zijn rapport. Verzoeker wil dat NWWI zich bij het valideren houdt aan de regels van NRVT en niet die van NHG. Verzoeker heeft zijn reches en onderzoek beschikbaar gesteld aan de opvolgende taxateur. Deze taxatie is evenmin gevalideerd, dat is volgens verzoeker ten onrechte gebeurd.

### 3. Het verweer

Ten aanzien van het niet valideren van het taxatierapport van de G[ ]straat verwijst NWWI naar artikel 1.7.3 van de Voorwaarden en Normen van NHG, waarin staat dat degene die het taxatierapport opmaakt op geen enkele wijze direct of indirect betrokken is bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldverstrekker. Dit is ook opgenomen in het Normblad.

Daarnaast heeft NRVT in de 'Toelichting op onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit' een toelichting gegeven op de diverse regels, waar in voorbeeld 5 wordt ingegaan op een kwestie als hier aan de orde, te weten het taxateren voor een overbruggingsfinanciering en het taxeren voor aankoopfinanciering.

Ook wordt aangegeven dat validatie instituten zijn voortgekomen uit verscherpte regelgeving door NHG, waaraan geldverstrekkers zich hebben geconformeerd, ook voor niet-NHG-financieringen.

Daarnaast heeft NWWI toegelicht dat bij gereedmelding wordt gecheckt of er recent meerdere rapporten zijn opgesteld voor dezelfde opdrachtgever. Ook stelt NWWI dat het aan de taxateur is om na te gaan of hij vrij staat om een opdracht te aanvaarden.

Omtrent het afwijzen van het taxatierapport van de tweede taxateur vraagt NWWI zich af of dit thuishoort in onderhavige procedure, nu dit rapport niet door verzoeker is opgesteld.

### 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 verweerder een aansluitingsovereenkomst gesloten is.

Het geschil gaat over een door verzoeker opgesteld taxatierapport, dat ter validatie aangeboden is bij verweerder. Dat geldt niet voor dat deel van het verzoek dat ziet op het taxatierapport opgesteld door de tweede taxateur. In dit onderdeel van het geschil is verzoeker niet-ontvankelijk.

Het geschil met betrekking tot de afwijzing van validatie van het taxatierapport opgesteld door verzoeker, betreft daarmee een kwestie waarop het Reglement Geschillenbeslechting Validaties ziet, zodat verzoeker voor die onderdelen ontvankelijk dient te worden geacht. De Geschillencommissie acht zich met inachtneming van het voorgaande ook bevoegd kennis te nemen van het geschil.

### Inhoudelijke beoordeling van het geschil

Verzoeker heeft de opdracht verkregen om twee woningen te taxeren, een nieuw te bouwen woning aan de G[ ]straat 50A en de huidige woning aan de M[ ]straat 9, in opdracht van dezelfde opdrachtgever. Het taxatierapport van de huidige woning is op 15 maart 2021 bij NWWI gevalideerd, na aanmelding op 10 maart 2021. Het taxatierapport van de nieuwbouwwoning is op 15 maart 2021 ter validatie aangeboden, na aanmelding op 4 maart 2021.

Het voor validatie geldende Normenkader is opgenomen in het Reglement Geschillenbeslechting Validaties. Hierin wordt onder meer verwezen naar het Addendum. Daar is – in aanvulling op de verwijzing naar de regels van NRVT ten aanzien van onafhankelijkheid - expliciet opgenomen dat de taxateur op geen enkele wijze betrokken mag zijn bij de transactie wat betreft koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst.

Deze – vanuit NHG afkomstige normen – zijn daarmee van toepassing op **alle** validatieverzoeken die bij NWWI worden aangeboden, niet alleen de woningen waarvoor financiering met NHG mogelijk is. Deze normen gelden daarom ook voor de woning aan de G[ ]straat.

Daarnaast merkt de Geschillencommissie op dat het gebruikelijk is dat de financiering voor aankoop van de nieuwe woning samenloopt met de aanvraag van het overbruggingskrediet ten behoeve van de huidige woning. Verzoeker had kunnen dan wel behoren te weten dat beide taxatieopdrachten bij elkaar zouden komen in dezelfde financieringsaanvraag. Zodra hij één taxatierapport zou afronden, zou hij dan met het opmaken van een tweede taxatierapport al (indirect) betrokken zijn bij de financiering.

Hiermee komt zijn handelwijze, om de tweede woning te taxeren, in strijd met het gestelde in hoofdstuk 2 van het Addendum. Daarom is de validatie door NWWI terecht geweigerd.

Hoewel de Geschillencommissie begrip heeft voor de frustratie van verzoeker, die zijn – vele – voorwerk niet kon omzetten in een gevalideerd rapport, is er geen afspraak tussen verzoeker en NWWI die de laatste verplicht om de aangesloten taxateur te waarschuwen bij aanmelding van een tweede taxatierapport voor dezelfde opdrachtgever.

### **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 21 april 2021 door de Geschillencommissie Validaties.