

Aanvullende instructie voor de taxateurs bij een arbitragetaxatie

18 september 2018

Bij een arbitragetaxatie wijzen beide partijen een taxateur aan. Deze twee taxateurs wijzen gezamenlijk een derde taxateur aan. Deze derde taxateur fungeert als voorzitter.

De voorzitter van de taxateurs faciliteert de opdrachtvoorwaarden voor de arbitragetaxatie en stelt vervolgens het taxatierapport op.

De partijen maken bij hun gezamenlijke opdracht aan de taxateurs gebruik van het model voor 'Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst Wonen voor arbitragetaxaties'.

In deze Opdrachtvoorwaarden verklaren de taxateurs dat zij *'op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken zijn bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst'*. Dit houdt onder meer in dat een taxateur het object met betrekking tot de betreffende (voorgenomen) transactie nog niet heeft getaxeerd en zich ook niet te genover één van de partijen heeft uitgelaten over de marktwaarde. Is dit wel het geval, dan kan hij de opdracht niet aanvaarden.

De opdracht wordt door de voorzitter of door de één van de opdrachtgevers (doorgaans de woningcorporatie) ingevoerd bij het validatie-instituut. Hierbij wordt in het veld 'specifieke aanvullende afspraken' vermeld:

- dat er sprake is van een arbitragetaxatie;
- welke taxatiebedrijven zijn benoemd door de partijen;
- dat de opdrachtvoorwaarden voor de arbitragetaxatie zich bevinden in de taxatiedossiers van de taxateurs.

De voorzitter vermeldt in zijn taxatierapport onder E.2. dat hij weliswaar voldoet aan het normblad maar dat in uitzondering daarop de opdrachtvoorwaarden van de arbitragetaxatie niet als bijlage bij het rapport zijn gevoegd, maar dat deze zich bevinden in de taxatiedossiers van de taxateurs. In de opdrachtvoorwaarden die als bijlage bij het rapport zijn gevoegd is vermeld dat er sprake is van een arbitragetaxatie en tevens dat de opdrachtvoorwaarden voor de arbitragetaxatie zich bevinden in het taxatiedossier van de taxateurs.

Deze oplossing is gekozen omdat het niet mogelijk is om de opdrachtvoorwaarden voor arbitragetaxaties geautomatiseerd te genereren. Dit gebeurt alleen met de 'normale' opdrachtvoorwaarden. Gezien de geringe hoeveelheid arbitragetaxaties is de verwachting dat dit niet geautomatiseerd zal worden.

In het taxatierapport wordt in hoofdstuk C.2. vermeld dat er sprake is van een arbitragetaxatie. Daarnaast vermeldt de taxateur onder N. (nadere mededelingen) wie de beide andere taxateurs zijn. De twee andere taxateurs stellen een verklaring op waarin zij instemt met de volledige inhoud van het taxatierapport. De voorzitter voegt deze verklaringen als bijlage toe aan het rapport.