

Dossiernummer: GC210603

Datum: 14 juni 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 3 juni 2021 met als bijlagen correspondentie tussen verzoeker en verweerder;
- De interne klachtafhandeling van 7 juni 2021;
- Het verweerschrift van 8 juni 2021 met als bijlagen foto's van de kantoren van verzoeker en de intermediair van *google maps*, van de websites van verzoeker en de intermediair en uittreksels uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

De zienswijze van verzoeker en verweerder is door de Geschillencommissie in aanwezigheid van de secretaris met partijen besproken tijdens een digitale hoorzitting op 9 juni 2021.

2. Het geschil

Verzoeker heeft op 28 mei 2021 een taxatierapport gereed gemeld bij NWWI. De opdracht tot taxatie had verzoeker ontvangen van een intermediair, X.

Op 28 mei 2021 heeft verzoeker een reactie ontvangen van NWWI dat niet tot validatie wordt overgegaan vanwege:

“E.5. Belangenverstrengeling, afwijzing intermediair en taxateur in hetzelfde gebouw. Tijdens het valideren is ons opgevallen dat u in hetzelfde gebouw bent gevestigd als de intermediair die de opdracht heeft verstrekt waardoor de schijn van belangenverstrengeling niet kan worden vermeden.”

In zijn daaropvolgende reactie van 29 mei 2021 heeft verzoeker gesteld dat hij al 15 jaar gevestigd is in een verzamelcomplex en op een ander adres gevestigd is dan de intermediair. Ook is hij op geen enkele (juridische) wijze verbonden aan de intermediair. Voorts vraagt verzoeker waar dan de grens ligt. Mag hij wel taxeren als hij zich bij de burens vestigt?

Verzoeker wil dat NWWI erkent dat hij onafhankelijk en objectief zijn werk kan doen. Verzoeker verwijst naar de Toelichting Objectiviteit & Onafhankelijkheid bij het Reglement Gedrags- en beroepsregels NRVT van 30 maart 2021, en stelt dat hij zich ook na kritische zelfreflectie op basis van het daarin opgenomen stroomschema vrij en in staat acht de taxatie uit te voeren. Er geen sprake van een gedeelde voordeur en in het pand zijn in totaal vier bedrijven gevestigd.

Verzoeker vindt dat hij van NWWI een gedegen toelichting had mogen verwachten.

3. Het verweer

In de interne klachtafhandeling van 7 juni 2021 heeft NWWI gesteld dat de validatie is afgewezen vanwege de (schijn van) belangenverstrengeling. Intermediair X Advies is gevestigd op [adres] en verzoeker met A Makelaarsdiensten aan de [adres 2]. Hoewel sprake is van twee ingangen, is dit één en hetzelfde pand. Hierdoor wordt de indruk gewekt van een andere relatie dan die van een willekeurige intermediair.

Verzoeker handelt ook onder de naam B Bedrijfshuisvesting. B Bedrijfshuisvesting is gevestigd in hetzelfde pand. Op de website van B Bedrijfshuisvesting staat dat sprake is van een groot netwerk, waarbij wordt samengewerkt met A Makelaarsdiensten, X Advies, Y en Z, met als motto: "Door samenwerking zijn wij sterker."

Door deze zeer expliciete vermelding van een netwerk van en samenwerking met X Advies op de website is volgens NWWI sprake van een (nauwe) samenwerking waarbij sprake is van belangenverstrengeling.

In het verweerschrift van 8 juni 2021 heeft NWWI hieraan toegevoegd dat:

- er sprake is van huisvesting in een en hetzelfde pand door: o.a. A Makelaarsdiensten, X Advies en B Bedrijfshuisvesting;
- de eigenaar van A Makelaarsdiensten, waaronder ook de handelsnaam B Bedrijfshuisvesting valt, A is;
- B Bedrijfshuisvesting en X Advies, blijkens de gegevens van hun website beide op de [adres 1] te [plaats] zitten;
- zowel op de website van A Makelaarsdiensten als op die van B Bedrijfshuisvesting verwezen wordt naar de samenwerking met X Advies;
- er op diverse websites verwijzingen te vinden zijn van de betrokkenheid/samenwerking van deze partijen.

NWWI stelt verder van mening te zijn dat "als er zoveel links, verwijzingen en verwevenheid is er, op zijn minst, de schijn van belangenverstrengeling is waardoor de onafhankelijkheid van de taxateur ter discussie komt te staan."

NWWI stelt verder: "Hierover geeft de NRVT o.m. ook in haar toelichting objectiviteit en onafhankelijkheid op pagina 7 aan dat "Zeker bij dit aspect is de schijn vaak nog belangrijker dan het wezen". Met daarbij de aanvulling dat het hierbij niet alleen gaat om het perspectief vanuit u als Register-Taxateur maar ook dat van de organisatie waar u aan verbonden bent."

In dit verband verwijst NWWI naar enkele passages op de website van de taxateur, waarbij de intermediair meermalen wordt genoemd als 'onze hypotheekadviseur' en wordt aangeduid als 'samenwerkingspartner'.

NWWI blijft daarom bij het standpunt dat zij de validatie terecht heeft afgewezen.

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

Voorts is relevant de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid bij artikel 11 Reglement Gedrags- en beroepsregels NRVT van 30 maart 2021.

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. 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

Verzoeker heeft meegedeeld dat hij de taxatieopdracht heeft teruggegeven, zodat hij niet verzoekt om zijn taxatierapport alsnog te valideren.

De Geschillencommissie overweegt dat het geschil betreft artikel 11.3 van het Reglement Gedrags- en beroepsregels (RGB): De Register-Taxateur vermijdt dat bij het verrichten van de Professionele Taxatiedienst sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

In de Toelichting Objectiviteit & Onafhankelijkheid is opgenomen dat een onvermijdelijk gevolg van op principes gebaseerde regelgeving is dat het niet voor iedereen in alle gevallen direct duidelijk is of een opdracht kan worden uitgevoerd. Ten aanzien van het begrip onafhankelijkheid stelt de Toelichting dat het gaat het om zowel wezen als schijn. Deze schijn kan het maatschappelijke vertrouwen in het oordeel van de taxateur ondermijnen. Als mogelijke bedreiging wordt hierbij verwezen naar een met de opdrachtgever gedeelde voorkeur in geval van vestiging in dezelfde bedrijfsruimte.

De Geschillencommissie is van oordeel dat het in hetzelfde pand als de opdrachtgever gevestigd zijn geen dwingende grond is om validatie af te wijzen. Het is immers mogelijk dat in een dergelijke situatie geen sprake is van verwevenheid of schijn van verwevenheid, bijvoorbeeld in het geval van grotere bedrijfsverzamelgebouwen met een grotere mate van anonimiteit.

NWWI heeft validatie op 28 mei 2021 afgewezen met als motivering, dat verzoeker in hetzelfde pand is gevestigd als de opdrachtgever tot de taxatie. De Geschillencommissie acht die motivering te summier. Deze constatering had aanleiding moeten zijn tot nader onderzoek. Dat nadere onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat sprake is van verdere verwevenheid.

Uit het nadere onderzoek is, zoals door NWWI nader toegelicht in de interne klachtafhandeling en in het verweerschrift met bijlagen, gebleken dat verzoeker met de intermediair en een tweetal andere bedrijven is gevestigd in een pand van beperkte omvang. De intermediair/opdrachtgever is gevestigd op de begane grond van het pand. Verzoeker is gevestigd op de eerste verdieping. Ondanks het feit dat geen voorkeur wordt gedeeld en er sprake is van twee verschillende adressen wordt hierdoor naar buiten toe een schijn van verwevenheid gewekt. Die schijn brengt met zich mee dat verzoeker geen taxatieopdracht van de intermediair had mogen aanvaarden en dat NWWI validatie terecht heeft afgewezen.

In dit geval strekt de verwevenheid overigens verder dan alleen het gevestigd zijn in hetzelfde pand. Reclames van verzoeker zijn op de foto's van *google maps* zichtbaar op de begane grond en op de eerste verdieping. Op de website van verzoeker wordt de opdrachtgever aangeduid als samenwerkingspartner en wordt naar de opdrachtgever verwezen als 'onze hypotheekadviseur'. Zeker dit laatste had een op zichzelf staande reden voor verzoeker moeten zijn om de taxatieopdracht niet te aanvaarden.

NWWI heeft naar het oordeel van de Geschillencommissie in dit geval dan ook uiteindelijk terecht geweigerd het taxatierapport te valideren, dit gezien de schijn van belangenverstrengeling tussen de taxateur en de opdrachtgever.

Verzoeker heeft de Geschillencommissie gevraagd aan te geven hoe hiermee om te gaan in de toekomst. Hij vraagt zich onder meer af of hij zou moeten verhuizen naar een ander pand en of er ook sprake is van mogelijke belangenverstrengeling indien hij zich vestigt "bij de burens".

De Geschillencommissie overweegt in dit verband dat in het Reglement Geschillenbeslechting Validaties is vastgelegd dat onder een geschil moet worden verstaan een verschil van inzicht over een ter validatie aangeboden taxatierapport. Een oordeel over een toekomstige situatie valt daarbuiten. Daarnaast wijst de Geschillencommissie erop dat met de Toelichting Objectiviteit & Onafhankelijkheid van 30 maart 2021 door NRVT nader is ingegaan op de uitleg van artikel 11 van het RGB, waarmee recent handvaten zijn verstrekt aan Register-Taxateurs om met kwesties als deze om te gaan.

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 14 juni 2021 door de Geschillencommissie Validaties.