

Dossiernummer: GC220411

Datum: 2 mei 2022

UITSpraak GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

A

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 11 april 2022 met als bijlagen correspondentie tussen verzoeker, NWWI en NRVT, foto's van het kantoor van verzoeker en omgeving en het betreffende concepttaxatierapport van 31 maart 2022;
- De interne klachtafhandeling van 6 april 2022;
- Het verweerschrift van NWWI van 19 april 2022 met als bijlagen foto's van de kantoren van verzoeker en de intermediair en prints van internetzoekopdrachten.

2. Het geschil

Verzoeker heeft op 31 maart 2022 een taxatierapport gereed gemeld bij NWWI. De opdracht tot taxatie heeft verzoeker ontvangen van intermediair [B].

Hierop heeft verzoeker een reactie ontvangen van NWWI dat niet tot validatie wordt overgegaan vanwege: "F. Verantwoording en Aansprakelijkheid. Belangenverstremgeling, afwijzing intermediair en taxateur op hetzelfde adres. Tijdens het valideren is ons opgevallen dat u op dezelfde locatie gevestigd bent als de intermediair die de opdracht heeft verstrekt."

NWWI heeft vervolgens laten weten dat gelet op de beperkte omvang van het pand, gesteld kan worden dat verzoeker op dezelfde locatie gevestigd is als de intermediair. Daardoor wordt naar buiten toe de schijn van belangenverstremgeling gewekt. In dit verband wordt gewezen op een eerdere uitspraak van de Geschillencommissie, waarin geoordeeld is dat NWWI een validatie terecht heeft afgewezen in een situatie waarbij de intermediair gevestigd was op de begane grond van een pand van beperkte omvang en de taxateur op de eerste verdieping van datzelfde pand.

Verzoeker heeft gesteld dat zijn situatie anders is dan die waarover de Geschillencommissie geoordeeld heeft. In de eerder beoordeelde situatie ging het niet alleen om burens, maar was daarnaast sprake van een taxateur en een intermediair die op hun website naar elkaar verwezen als samenwerkingspartners. Daardoor was volgens de Geschillencommissie sprake van een nauwe samenwerking en daardoor van belangenverstrengeling. Dat is bij verzoeker en zijn intermediair niet aan de orde.

Verzoeker heeft bij de afdeling Compliance van NWWI een klacht ingediend en heeft hierbij aangevoerd dat zijn bedrijf geheel los staat van dat van de intermediair. Hij heeft een eigen kantoor, dat niet eens onder hetzelfde dak zit als de intermediair. Het ligt alleen naast dat van de intermediair. Hij heeft een eigen voordeur, de ligging en uitstraling van zijn kantoor is een hele andere kant op gericht. Verzoeker heeft ook een eigen afgescheiden parkeergelegenheid voor de deur. Er is volgens verzoeker geen enkele verwevenheid. Hij heeft het idee dat niet naar de daadwerkelijke situatie is gekeken. Hij stelt dat zijn contact met de intermediair niet anders is dan met andere intermediairs. Ook stelt verzoeker dat voor de regio waar hij gevestigd is, het bedrijfspand waarin hij en twee andere bedrijven gevestigd zijn, niet echt beperkt is. Verzoeker stelt dat er alleen gekeken is naar het huisnummer. Zijn bedrijf heeft huisnummer [nummer], dat van de intermediair heeft [nummer] a. Dat is de enige verwevenheid.

3. Het verweer

In de interne klachtafhandeling van heeft NWWI gesteld dat de validatie is afgewezen vanwege de (schijn van) belangenverstrengeling omdat verzoeker in hetzelfde pand zit als de intermediair. Gelet op de beperkte omvang van het bedrijfspand, stelt NWWI dat verzoeker op dezelfde locatie gevestigd is als de intermediair.

NWWI voelt zich in haar standpunt gesteund door een uitspraak van de Geschillencommissie van 14 juni 2021. NWWI voert hierbij aan dat in deze uitspraak wordt aangegeven dat gevestigd zijn in hetzelfde pand op zich niet voldoende is om een validatie af te wijzen, maar wel aanleiding is voor nader onderzoek. In de uitspraak wordt aangegeven dat bij een groot bedrijfsverzamelgebouw met een grote mate van anonimiteit, er geen sprake hoeft te zijn van schijn van verwevenheid. Bij de situatie waarover de Geschillencommissie oordeelde, was wel sprake van verwevenheid naar buiten toe.

NWWI blijft van mening dat zij gezien de schijn van belangenverstrengeling niet kan overgaan tot validatie van rapporten waarbij verzoeker en de intermediair in hetzelfde pand gevestigd zijn.

Bij het verweerschrift zijn enkele foto's gevoegd van het pand van verzoeker en de intermediair. Hierbij merkt NWWI op voor het pand vlaggen hangen van verzoeker en [X] Assurantie. Uit gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat [X] Assurantie de statutaire naam is van [B].

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 Instututen, 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

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.

NWWI heeft de validatie afgewezen met als motivering, dat verzoeker in hetzelfde pand is gevestigd als de intermediair en opdrachtgever tot de taxatie. De Geschillencommissie overweegt dat het terecht is dat een dergelijke constatering aanleiding is voor nader onderzoek, omdat dit kan wijzen op (schijn van) belangenverstrengeling.

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 gedeeld pand, waarbij daarnaast gewezen wordt op een gedeelde voordeur.

De Geschillencommissie is van oordeel dat het in hetzelfde pand gevestigd zijn, waarbij sprake is van een gedeelde voordeur, als de opdrachtgever niet altijd voldoende grond is om validatie af te wijzen. In de Toelichting van NRVT wordt dit immers een *mogelijke* bedreiging genoemd, waarbij het van de overige omstandigheden afhangt of deze mogelijke bedreiging een werkelijke bedreiging wordt, indien sprake blijkt te zijn van (schijn van) belangenverstrengeling.

Bij de situatie waarover de Geschillencommissie in juni 2021 oordeelde, bleek uit het nader onderzoek dat de taxateur en de intermediair niet alleen in hetzelfde pand van beperkte omvang gevestigd waren, maar dat daarnaast de uitstraling van het pand de schijn van belangenverstrengeling bevestigde. Bij één blik op het pand waren zowel de etalages van de taxateur/makelaar te zien als die van de intermediair. Voorts was daarbij gebleken dat beide ondernemers op hun website naar elkaar verwezen als vaste samenwerkingspartners. Dat betekent dat in die situatie naast de aanleiding voor het onderzoek, gevestigd zijn in hetzelfde pand, uit het onderzoek feiten naar voren waren gekomen die de belangenverstrengeling bevestigden.

NWWI heeft in de situatie van verzoeker nader onderzoek gedaan naar de verwevenheid tussen (de onderneming van) verzoeker en de intermediair. Daaruit is gebleken dat beide ondernemers gevestigd zijn op een bedrijventerrein. Op de luchtfoto is één pand gezien, dat is onderverdeeld in drie adressen, nummer [nummer], het bedrijf van verzoeker, [nummer] a, het bedrijf van de intermediair en [nummer] b, een ICT-bedrijf. Er is dan ook geen sprake van een bedrijfsverzamelgebouw met een gedeelde voordeur. Uit de foto's die verzoeker heeft meegestuurd, blijkt dat de drie bedrijven hun eigen ingang hebben. Beide bedrijven zijn niet in één oogopslag te zien en wekken vanaf de buitenkant niet de indruk meer met elkaar gemeen te hebben dan dat zij gevestigd zijn op hetzelfde bedrijventerrein.

Door NWWI is niet gesteld en is ook niet op andere wijze gebleken, dat beide bedrijven meer met elkaar gemeen hebben dan dat zij burens zijn. Zo is uit onderzoek bij de Kamer van Koophandel en via google niet gebleken van onderlinge banden. Evenmin is gesteld of gebleken dat verzoeker en de intermediair opvallend vaak zaken met elkaar doen of dat sprake is van andere zakelijke of persoonlijke banden.

Dat is naar het oordeel van de Geschillencommissie onvoldoende om de validatie vanwege (schijn van) belangenverstrengeling niet in behandeling te nemen.

Het verzoek komt daarom voor toewijzing in aanmerking. NWWI dient het taxatierapport alsnog in behandeling te nemen.

Nu het verzoek wordt toegewezen, dient NWWI ingevolge artikel 12.4 van het Reglement Geschillenbeslechting Validaties, aan verzoeker het door hem betaalde geschillengeld te vergoeden.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

Wijst het verzoek toe.

Ziet, nu verzoeker in het gelijk wordt gesteld, aanleiding NWWI op te dragen het geschillengeld van € 302,50 (te weten het geschillengeld van € 250,00 vermeerderd met BTW) aan verzoeker te vergoeden.

Ziet geen aanleiding één der partijen te veroordelen in de kosten van het geschil die door de Geschillencommissie zijn gemaakt in het kader van de behandeling van het geschil.

Deze uitspraak is gedaan op 2 mei 2022 door de Geschillencommissie Validaties.