

Dossiernummer: **GC220214**

Datum: **28 maart 2022**

UITSPRAAK GESCHILLENCOMMISSIE VALIDATIES

Partijen:

De Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI

gevestigd te UTRECHT,

verzoeker

tegen

B Register-Taxateur te [plaats]

verweerder

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

De Geschillencommissie heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- Het verzoek van NWWI van 11 februari 2022 met 10 bijlagen;
- Het verweer van verweerder van 23 februari 2022 met 2 bijlagen;
- Het ingevulde geschillenformulier (op verzoek van de geschillencommissie) van 28 februari 2022;
- De aanvullende bijlagen (7 bijlagen) van verweerder van 2 maart 2022;
- Reactie van NWWI d.d. 9 maart 2022 op vraag van de geschillencommissie;
- Reactie van verweerder d.d. 11 maart 2022 op vraag van de geschillencommissie.

De voorzitter van de geschillencommissie heeft besloten dat het geschil zich leent voor schriftelijke afhandeling.

2. Het geschil

NWWI, verzoeker, stelt zich op het standpunt dat indien verweerder dan wel C Advies een taxatierapport uitbrengt van een object waarbij D Makelaardij dan wel daaraan gelieerde bedrijven zijn betrokken, sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling.

Verweerder handelt onder de naam C Advies. In november 2021 is een taxatierapport van verweerder ter validatie aangeboden van [adres 1]. Twee maanden later is voor hetzelfde pand en dezelfde partijen en doel opnieuw een taxatierapport aangeboden. Daarop is door NWWI onder meer gevraagd naar de relatie tussen verweerder en D Makelaardij. Ook is gevraagd naar de rol van de heer E, werknemer bij D Makelaardij.

Volgens het rapport zou tussen verweerder en de heer E een leermeester-gezel relatie bestaan.

Hierop is door verweerder gereageerd, waarbij is toegelicht dat hij als adviseur vermeld staat op de website van D Makelaardij, omdat de heer E nog niet over alle papieren beschikte. Verweerder is tevens meester in het meester-gezeltraject van de heer E.

NWWI wijst erop dat op de website van D Makelaardij vermeld staat dat sprake is van inschrijving in VastgoedCert en van een aansluiting bij NWWI. Deze inschrijvingen betreffen uitsluitend verweerder, niet de heer E. Verweerder is eerder als taxateur verbonden is geweest aan D Makelaardij. Voorts zijn er op het vestigingsadres van D Makelaardij een aantal andere bedrijven gevestigd, die financiële en verzekeringsdiensten leveren. Eén van die bedrijven is F Groep, een intermediair. Uit de website van F Groep blijkt van verdere verwevenheid met D Makelaardij.

Op 4 februari 2022 heeft verweerder een taxatierapport van de woning [adres 2] te [plaats] ter validatie aangeboden. NWWI heeft de validatie geweigerd gezien de onderlinge verwevenheid en het feit dat F Groep bij het overgrote deel van de taxatierapporten van verweerder intermediair is.

In 2021 zijn door verweerder 58 taxatierapporten aangeboden. Bij meer dan 60% was daarvan sprake van een relatie met D Makelaardij en daaraan verwante bedrijven. In de taxatierapporten is door verweerder echter verklaard dat hij niet meer dan 25% van de totaalomzet verkregen heeft van de huidige opdrachtgever en daaraan gelieerde bedrijven.

Samenvattend legt het NWWI de Geschillencommissie haar standpunt voor, dat de relatie tussen verweerder en diens eenmanszaak C Advies met D Makelaardij en de daaraan gelieerde bedrijven een relatie is waaruit (de schijn) van belangenverstrengeling voortvloeit, zodat NWWI rapporten waarbij deze partijen betrokken zijn niet kan valideren. Zij wenst een oordeel over de vraag, in hoeverre er sprake is van de (schijn van) belangenverstrengeling danwel betrokkenheid van verweerder.

Daarnaast stelt NWWI zich op het standpunt dat de validatie van reeds gevalideerde taxatierapporten van verweerder waarbij D Makelaardij of daaraan gelieerde bedrijven betrokken waren, niet in stand kan blijven. NWWI verzoekt de Geschillencommissie zich hierover uit te spreken.

3. Het verweer

Verweerder reageert in zijn verweer dat de constatering van NWWI in theorie juist zijn. Daarnaast stelt verweerder inmiddels de volgende acties te hebben ondernomen:

- lopende en nieuwe aanvragen bij C Advies zijn ingetrokken bij NWWI en bij derden ondergebracht;
- hij heeft zich volledig laten uitschrijven bij D Makelaardij;
- de vermelding van de aansluiting bij NWWI op de website van D Makelaardij is vervallen;
- zijn vermelding als medewerker bij D is verwijderd;
- de bedrijfsinformatie over VastgoedCert is omgezet naar C Advies.

In reactie op de casus [adres 1] stelt verweerder dat de tweede taxatie is beoordeeld aan de hand van het stroomschema uit de Toelichting op de regelgeving Wonen, onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit. Verweerder wijst erop dat de tweede taxatie een andere doel en een andere opdrachtgever betrof.

Verweerder betreurt de ontstane situatie en zal al het mogelijke doen om de regels van NRVT te respecteren en na te leven.

In reactie op de vraag of meer dan 25% van zijn opdrachten afkomstig zijn van de F Groep, licht verweerder toe dat de omzet van C Advies niet alleen wordt bepaald door taxaties. Hij werkt maximaal twee werkdagen per week voor C Advies en in de opbouw van zijn inkomen maakt de opbrengst van taxaties minder dan 25% uit. Daardoor zijn aldus verweerder zijn objectiviteit en onafhankelijkheid nimmer in het gedrang gekomen. Er is geen sprake van substantiële mate van afhankelijkheid van één opdrachtgever.

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 van belang de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid bij artikel 11 Reglement Gedrags- en beroepsregels NRVT van 31 maart 2021. en de eerdere Toelichting op de regelgeving Wonen, onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit van september 2017 (versie juni 2018).

5. De beoordeling

Ontvankelijkheid

De Geschillencommissie stelt vast dat verzoeker als Validatie Instituut ingevolge artikel 7.1 onder a van het Reglement Geschillenbeslechting Validaties bevoegd is een geschil voor te leggen aan de Geschillencommissie.

Ook is gebleken dat verweerder 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.

Een geschil wordt in artikel 1.2 onder e van het Reglement Geschillenbeslechting gedefinieerd als een 'Verschil van inzicht tussen een Register-Taxateur en het Validatie Instituut over het ter validatie aangeboden taxatierapport dan wel over de uitvoering van de opdracht tot validatie'.

Voor zover het geschil betreft de (schijn van) belangenverstremgeling bij de concreet in het geschil genoemde taxatierapporten die door verweerder aan NWWI ter validatie aangeboden zijn, betreft dit een kwestie waarop het Reglement Geschillenbeslechting Validaties ziet, zodat verzoeker daarvoor ontvankelijk is.

Verzoeker heeft verder de vraag voorgelegd of de Geschillencommissie het standpunt deelt dat de verwevenheid gevolgen zou moeten hebben voor reeds gevalideerde rapporten. Deze vraag heeft echter geen betrekking op een geschil in de zin van art. 1.2 onder e van genoemd reglement. Door NWWI is niet geconcretiseerd om welke rapporten het gaat. Daarnaast is door NWWI nog geen enkel concreet besluit genomen of aan verweerder een concreet voornemen om met betrekking tot bepaalde rapporten een bepaald besluit te nemen kenbaar gemaakt., Ook daarom is van een verschil van inzicht tussen NWWI en verweerder als bedoeld in genoemd reglement (nog) geen sprake.

De Geschillencommissie gaat er overigens vanuit dat NWWI, als zij enig besluit wenst te nemen, substantieert op basis van welke regelgeving of overeenkomst zij bevoegd is dat besluit te nemen en goed onderbouwt waarom zij tot dat besluit is gekomen. Bij een dergelijk besluit zijn immers ook de belangen van derden (onder meer opdrachtgever en geldverstrekker) betrokken. In het kader van de rechtszekerheid mag zeker niet te snel voor de maatregel van intrekking van validatie worden gekozen. NWWI zal onder meer moeten onderzoeken of er geen alternatieven zijn in de zin van bijvoorbeeld alleen melding van nader aan het licht gekomen feiten aan belanghebbenden.

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.

In de Toelichting Objectiviteit & Onafhankelijkheid (geldend vanaf 31 maart 2021) is opgenomen dat het hier gaat om zowel wezen als schijn. Ook schijn kan het maatschappelijke vertrouwen in het oordeel van een taxateur ondermijnen.

In het onderhavige geval oordeelt de Geschillencommissie dat NWWI verwevenheid ten tijde van het ter validatie aanbieden van de rapporten terzake de [adres 1] en [adres 2] tussen verweerder c.q. C Advies, D Makelaardij c.s. en F Groep voldoende heeft aangetoond.

Verweerder stond bij het bedrijf waarvan hij de opdracht tot validatie had ontvangen vermeld als medewerker en zijn aansluiting bij NWWI stond op de website van D Makelaardij vermeld. Daarnaast trad hij op als meester voor de in dienst bij dat bedrijf werkzame gezelschap.

Hiermee is sprake van taxeren voor, in opdracht van of via bemiddeling door een zakelijke relatie met wie verweerder zakelijke dan wel financiële belangen deelt. Deze situatie wordt benoemd in de Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid en in de voorgaande Toelichting op de regelgeving Wonen. Hierbij bestaat het risico op belangenbehartiging, waar onafhankelijkheid vereist is.

Verweerder stelt een aantal maatregelen genomen te hebben, die de schijn van het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit weg zouden moeten nemen. Verweerder heeft echter niet de stelling van NWWI weersproken, dat in 66% van de 44 in 2021 aan NWWI ter validatie aangeboden rapporten F Groep als intermediair optrad. D Makelaardij c.s. lijkt bij al zijn taxatieopdrachten betrokken te zijn. Voorts is niet gebleken dat verweerder thans niet meer als adviseur voor D Makelaardij c.s. optreedt en dat F Groep niet nog steeds bij het overgrote deel van de taxatierapporten van verweerder intermediair is.

Het is daarom aan verweerder om NWWI er bij een volgende taxatie nader van te overtuigen, dat geen sprake meer is van (schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit.

Gezien het voorgaande concludeert de Geschillencommissie ten aanzien van de taxaties van [adres 1] en [adres 2] dat de verbondenheid tussen verweerder enerzijds en D Makelaardij c.s. en F Groep aan de vereiste onafhankelijkheid van een register-taxateur in de weg stond, zodat NWWI terecht de validatie geweigerd heeft.

6. De beslissing

De Geschillencommissie Validaties:

- oordeelt dat er ten tijde van de taxaties door verweerder van de woningen aan [adres 1] te [plaats] en [adres 2] te [plaats] sprake was van (de schijn van) belangenverstremgeling en betrokkenheid;
- verklaart NWWI voor het overige niet ontvankelijk.

Deze uitspraak is gedaan op 28 maart 2022 door de Geschillencommissie Validaties.