

Let op: Plausibiliteitstoets bij NRVT taxaties biedt geen vrijwaring voor taxateurs

11-09-2017 13:03



Een interessante analyse vandaag van advocaat Onno Tacoma over een klachtzaak tegen twee taxateurs van de Belastingdienst. Eén van de klachten gaat over de verplichte plausibiliteitstoets. Tacoma geeft in zijn artikel tevens een zeer nuttige tip voor taxateurs.

Waar ging het om?

Op 30 juni 2017 heeft het Tuchtcollege NRVT[*zie ook uitleg bij voetnoot 1*] een combinatie uitspraak gedaan in een klachtzaak tegen twee taxateurs van de Belastingdienst. Een van de twee opgeworpen klachten richtte zich tegen de bij de taxatie afgegeven verklaring met betrekking tot de plausibiliteitstoets, zoals deze voor NRVT taxaties verplicht is op grond van artikel 10.20 en 10.21 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed[*voetnoot 2*].

De bezwaren van de klager richtte zich niet zozeer op de inhoud van de afgegeven plausibiliteitsverklaring, maar op zaken als de onafhankelijkheid van de controlerend taxateur en het niet opgenomen zijn van een ondertekend exemplaar van de plausibiliteitsverklaring in het afgegeven taxatierapport.

Beide klachten zijn door het Tuchtcollege ongegrond verklaard. Dit is de eerste uitspraak in de jurisprudentieontwikkeling van het NRVT Tuchtrecht, waarbij een plausibiliteitsverklaring aan de orde is.

Helaas ging het in deze kwestie niet om inhoudelijke argumenten maar meer om formele kwesties. Ondanks, dat toch een reden is eens wat scherper naar het fenomeen van de plausibiliteitsverklaring te kijken en de verwachtingen die deze oproept in het licht van de aansprakelijkheid van taxateurs.

Het vereiste en de inhoud van de plausibiliteitsverklaring

Volgens de genoemde reglementen Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed moet een, onder toepassing van dat reglement uitgebrachte taxatie zijn voorzien van een plausibiliteitsverklaring van een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur kan een onafhankelijke derde zijn, maar mag en zal in de regel afkomstig zijn uit de organisatie van de uitvoerend taxateur. De plausibiliteitstoets van die controlerend taxateur omvat volgens de toepasselijke uitvoeringsreglementen een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethode in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (de toepasselijke reglementen van het NRVT, EVS en/of IVS).

Daarbij zij opgemerkt dat volgens de reglementen van het NRVT de controlerend taxateur, naast de uitvoerend taxateur ook geregistreerd dient te zijn bij het NRVT. Daarbij geldt wel dat hij/zij ten aanzien van de plausibiliteitstoets alleen gebonden is aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT en bijvoorbeeld niet aan het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed of aan het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

De plausibiliteitstoets op zich wordt dan ook niet gezien als 'een professionele taxatiedienst' ex artikel 13.2 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed[voetnoot 3], zoals dat uiteraard wel het geval is ten aanzien van de werkzaamheden van de uitvoerend taxateur. Ingeval men de controlerend taxateur tuchtrechtelijk zou willen aanspreken, acht het Tuchtcollege NRVT zich toch bevoegd en de klager ontvankelijk, omdat de controlewerkzaamheden weliswaar geen professionele taxatiedienst zijn en niet vallen onder het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed maar wel vallen onder de Algemene gedrags- en beroepsregels.

Status van de plausibiliteitstoets

De vraag is wat de status van de plausibiliteitstoets is in het licht van de aansprakelijkheid van beide taxateurs. Deze kan in het kader van de aansprakelijkheid vanuit verschillende invalshoeken worden bekeken. Vooruitlopend daarop eerst de volgende algemene opmerking vanuit een praktische procesmatige invalshoek. Een inhoudelijke blik op de uitgevoerde taxatie door een (controlerende) collega taxateur kan natuurlijk nooit kwaad. Het is een procedurele stap binnen het taxatieproces, waarmee op een eenvoudige manier missers zijn te identificeren en te verbeteren. Met andere woorden: mogelijke aansprakelijkheid op basis van gemakkelijk zichtbare menselijke fouten worden voorkomen.

Vanuit het perspectief van de opdrachtgever geldt echter dat de uitvoerende taxateur onverkort verantwoordelijk blijft en dus ook aansprakelijk voor de uitvoering van de taxatieopdracht. De controlerend taxateur is in juridische zin een "ondergeschikte" (artikel 6:170 BW) of ingeval de controlerend taxateur van buiten af komt een "niet ondergeschikte" (artikel 6:171 BW) waarvoor de taxateur (opdrachtnemer) verantwoordelijk is.

In die zin wekt de term controlerend taxateur mogelijk verwachtingen die niet gerechtvaardigd zijn. De afgegeven plausibiliteitsverklaring mag dan ook niet gezien worden als een juridische belemmering of horde die bij de aansprakelijkheid van de uitvoerend taxateur genomen zou moeten worden.

Fout in de taxatie?

Het niet of niet deugdelijk uitvoeren van die plausibiliteitstoets betekent, zeker ingeval er een fout in de taxatie zit, dat er tekort wordt geschoten in de nakoming van de taxatieopdracht. Dat op zich kan weer tot

aansprakelijkheid leiden van de uitvoerende en eventueel de controlerende taxateur. Beiden zijn individueel tuchtrechtelijk aan te spreken.

Als deze personen echter bij dezelfde organisatie werkzaam zijn, zullen hun werkzaamheden doorgaans onder dezelfde opdracht worden uitgevoerd en zal in beginsel alleen de organisatie, waar deze personen werkzaam zijn civielrechtelijk aansprakelijk en dus schadeplichtig zijn. Als er wordt gekozen voor een uitvoerende en controlerende taxateur werkzaam bij twee organisaties[voetnoot 4] is denkbaar om de controlerend taxateur als neven opdrachtnemer te laten optreden. In dat geval zijn er civielrechtelijk twee partijen aan te spreken.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van kwaliteitsborging valt er veel voor het hanteren van een plausibiliteitstoets te zeggen. Juridisch gezien doet de plausibiliteitstoets niets af aan de aansprakelijkheid van de uitvoerende taxateur. De controlerende taxateur kan onder omstandigheden mede aansprakelijk zijn.

Indien beide personen bij dezelfde organisatie werken, biedt dit voor de opdrachtgever geen extra vangnet vanuit het oogpunt van aansprakelijkheid. Opdrachtgevers en taxateurs kunnen overwegen om de plausibiliteitsverklaring te laten verstrekken onder een separate opdracht. De reglementen[voetnoot 5] verbieden dit niet.

mr. Onno G. Tacoma MRE MRICS is als advocaat/partner verbonden aan [Weebers Vastgoed Advocaten N.V.](#) Zijn specialisatie is de aansprakelijkheid van taxateurs. Voordat hij advocaat werd is de heer Tacoma bijna 20 jaar zelf werkzaam geweest als taxateur.

Uitleg voetnoten:

[1] onder de nummers 20170315 en 20170315a

[2] De plausibiliteitstoets wordt eveneens vereist bij een taxatie op grond van de artikel 10.20 en 10.21 van het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) versie 19 november 2015.

[3] Voor Agrarisch en Landelijk vastgoed geldt hetzelfde artikelnummer in dat reglement

[4] Hier wordt bedoeld op de situatie als beschreven in artikel 13.5 van zowel het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed als van het reglement Agrarisch en Landelijk Vastgoed. Deze situatie verschilt van de situatie waarin van een derde taxateur een onafhankelijke second opinion wordt gevraagd.

[5] Artikel 13.5 van zowel het reglement Bedrijfsmatig vastgoed als het reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed verbieden dit niet.

Bezoektip voor taxateurs

3 oktober: [Business Meeting: heruitvinding van het vak van makelaar en taxateur?](#)