

Bandbreedte van +/- 10% onvoldoende grondslag voor de beoordeling juistheid taxatie

27-08-2019 12:13

Een juridische strijd over de vraag of een taxateur een beroepsfout heeft gemaakt en daarvoor aansprakelijk is ontbrandt veelal wanneer een van de betrokken partijen, opdrachtgever, financier, wederpartij zich niet kan vinden in de door de taxateur afgegeven waarde. Het antwoord op de vraag of de taxateur een te hoge of te lage waarde heeft vastgesteld en/of daarmee een beroepsfout heeft gemaakt wordt niet gevonden in de waarde zelf maar in het totstandkomingsproces van de waarde.

In dit licht bezien is de heersende opvatting binnen de rechtspraak dat, zoals die wordt teruggevonden in de jurisprudentie, zolang de getaxeerde waarde zich binnen een bandbreedte bevindt van 10% plus of min een vergelijkbare taxatie er geen sprake is van schade en derhalve ook niet van een beroepsfout. Deze vuistregel is wellicht praktisch, maar het zegt inhoudelijk niets over het feit of de taxateur wel of geen een beroepsfout heeft gemaakt en in redelijkheid wel of niet tot de afgegeven waarde heeft kunnen komen.

Opdrachtverstrekking

Binnen het totstandkomingsproces van de getaxeerde waarde zijn er een drietal factoren aan te wijzen die aanleiding kunnen geven tot een niet valide uitkomst van het taxatieproces en daarmee de gevonden waarde.

In de eerste plaats betreft dat de opdrachtverstrekking aan de taxateur. Inmiddels is het gemeengoed dat bij taxaties de marktwaarde wordt getaxeed. Juist die opdrachtverstrekking, die tevens de vraagstelling van de opdrachtgever aan de taxateur inhoudt, is voor de taxateur de gelegenheid om in dialoog met zijn opdrachtgever nader invulling te geven aan de taxatievraag. Deze taxatievraag wordt nader geconcretiseerd door de benoeming van de algemene uitgangspunten en de definiëring van de eventuele bijzondere randvoorwaarden waaronder de uitvoering van de taxatie naar marktwaarde plaatsvindt.

Het kan dan bijvoorbeeld om de navolgende zaken gaan. Wordt het te taxeren object gewaardeerd in wel of niet (gedeeltelijk) verhuurde staat en welke keuzes/aannames worden er gedaan ten aanzien van de verlenging van lopende huurovereenkomsten die eindigen binnen de beschouwing periode van de taxatie. Een tweede voorbeeld is hierbij de afspraak met de opdrachtgever of en in hoeverre en onder welke voorwaarden een aanstaande bestemmingswijziging (realiteitsgehalte) wordt meegenomen in het taxatierapport en de afgegeven waarde. Afspraken over dergelijke zaken zijn noodzakelijk om de te taxeren marktwaarde nader in te kleuren en opdrachtgevers en derden die daar belang bij hebben in staat te stellen na te gaan hoe de taxateur tot zijn waardering is gekomen. In deze situatie geldt voor zowel opdrachtgever als taxateur als geen ander: garbage in is garbage out.

Feitelijke fouten

Een tweede oorzaak die kan leiden tot een niet valide uitkomst van het taxatieproces betreft de feitelijke fouten die door de taxateur kunnen worden gemaakt. Daarbij gaat het om het hanteren van verkeerde oppervlakten, onjuiste opstellingen of invloeden van het gehanteerde rekenmodel die door de taxateur niet of in onvoldoende mate worden onderkend. Deze oorzaken spreken voldoende voor zichzelf zodat daarop hier niet nader zal worden ingegaan.

Totstandkomingsproces

De derde oorzaak van een niet valide uitkomst van de taxatie betreft zoals gezegd het totstandkomingsproces. Kenmerkend voor de hedendaagse taxaties is het feit dat in de opdrachtbevestiging die de taxateur stuurt niet alleen aangegeven wordt wat en onder welke randvoorwaarden er wordt getaxeed maar ook hoe – volgens

welke uitvoeringsreglement – de taxatie wordt uitgevoerd. Dat laatste maakt het voor opdrachtgevers en belanghebbenden mogelijk het taxatieproces te volgen en na te gaan hoe de taxateur tot zijn conclusies is gekomen.

Voor de bij het NRVT aangesloten taxateurs betreft dat bijvoorbeeld de Algemene Gedrags- en Beroepsregels, het Reglement Definities NRVT en voor de bedrijfsmatige taxateurs de Praktijkhandleiding Bedrijfsmatig Vastgoed. Voor de RICS taxateurs geldt het zogenaamde RICS Redbook. Op basis van deze uitvoeringsregelingen kan het taxatieproces getoetst worden en worden vastgesteld of de uitvoerende taxateur in redelijkheid tot vaststelling van de afgegeven waarde kan zijn gekomen.

Uitspraak Tuchtcollege

In een recente uitspraak [20181126 d.d. 5 juni 2019] heeft het Tuchtcollege van het NRVT op dit punt de navolgende belangrijke overweging opgenomen:

“Het Tuchtcollege overweegt hierbij dat het er niet om gaat of de register-taxateurs weten hoe zij tot hun waardering zijn gekomen, doch dat de opdrachtgever en derde die daar belang bij hebben, kunnen volgen hoe de register-taxateurs tot hun waardering zijn gekomen. Dat moet uit het rapport inzichtelijk en navolgbaar zijn. Alleen dan kan aan het taxatierapport in het maatschappelijke en economische verkeer vertrouwen worden ontleend”.

Niet valide?

Naar verwachting zal de voorgaande overweging een belangrijke standaard overweging worden bij de (tuchtrechtelijke) toetsing van door register-taxateurs uitgevoerde taxaties en zou dat bijgevolg ook in civiele procedures moeten worden. Wanneer een taxatie niet voldoet aan de normering (het hoe, het proces) die in deze overweging is vastgelegd zal er sprake zijn van een niet valide taxatie en een beroepsfout van de taxateur die tot aansprakelijkheid van de taxateur leidt. Gelet op het voorgaande moet het voor mogelijk worden gehouden dat er sprake is van een beroepsfout van de taxateur en de aanwezigheid van schade ook als de vastgestelde taxatiewaarde zich binnen de jurisprudentiële bandbreedte van +/- 10% bevindt.

Een bijdrage van mr. Onno G. Tacoma MRE MRICS, advocaat en partner bij Weebers Vastgoed Advocaten N.V. en gespecialiseerd in en gerechtelijk deskundige op het gebied van de aansprakelijkheid van taxateurs en makelaars.