



19-85 RvT West

202 TAXATIE

Huurherzieningstaxatie. Zekere ruimte bij de bepaling van vergelijkingspanden.

Beklaagde heeft in opdracht van de huurder van een winkelpand (klager) een huurherzieningstaxatie verricht. Klager verwijt beklagde dat hij bij deze taxatie niet de juiste vergelijkingspanden betrokken heeft.

De Raad stelt vast dat beklagde zijn werkwijze afdoende heeft toegelicht. Aan beklagde komt bij een taxatie als de onderhavige, een zekere ruimte toe bij de bepaling van de in aanmerking te nemen vergelijkingspanden. Beklaagde is naar het oordeel van de Raad niet buiten die ruimte getreden. De Raad acht ook de totstandkoming van de taxatie in procedureel opzicht zorgvuldig en verklaart de klacht ongegrond.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

[A],
wonende te H.,
klager,

contra:

[X B.V.] h.o.d.n. [Y],
kantoorhoudende te H.,
beklaagde,



1. De klacht is door klager ingediend per mail van 18 december 2018 en doorgezonden aan de Raad op 8 februari 2019. Per mail van 14 februari 2019 heeft klager zijn klacht aangevuld. Het verweer is vervat in een op 15 februari 2019 namens beklaagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is door de Stichting Tuchtrechtspraak op de voet van art. 16 Reglement Tuchtrechtspraak NVM ter behandeling gezonden aan de Raad van Toezicht West.
3. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 30 oktober 2019. Ter zitting waren aanwezig klager in persoon alsmede beklaagde in de persoon van [Z] en [W].
4. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door bij de uitvoering van de door klager en zijn verhuurder aan beklaagde verstrekte opdracht om een huurherzieningstaxatie te verrichten niet de vereiste zorgvuldigheid te betrachten, met name door ten onrechte bepaalde panden niet of slechts voor een beperkte periode als vergelijkingspand in aanmerking te nemen.
5. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat beklaagde de opdracht op zorgvuldige wijze heeft uitgevoerd.
6. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) klager is sinds 2013 huurder van de aan [adres 1] gelegen winkelruimte;
 - b) de verhuurder heeft in 2018 aanspraak gemaakt op huurherziening als bedoeld in art. 7:303 BW;
 - c) klager en zijn verhuurder hebben in juni 2018 gezamenlijk opdracht gegeven aan beklaagde om een huurherzieningstaxatie te verrichten met als peildatum 1 juli 2018;
 - d) beklaagde heeft op 5 juli 2018 een concept-rapport uitgebracht en klager en de verhuurder in de gelegenheid gesteld om daarop commentaar te leveren; van die gelegenheid hebben klager en de verhuurder gebruik gemaakt;
 - e) beklaagde heeft vervolgens op 28 augustus 2018 een tweede concept-rapport aan klager en



de verhuurder toegezonden; ook op dit tweede concept-rapport hebben klager en de verhuurder commentaar geleverd;

- f) het definitieve rapport is op 10 september 2018 door beklaagde uitgebracht; de huurwaarde van het gehuurde op de peildatum is daarbij door beklaagde vastgesteld op EUR 23.634 excl. BTW, uitgaande van een huur van EUR 270 per m² ITZA.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.
7. Ter zitting heeft beklaagde toegelicht dat beklaagde ervoor gekozen heeft om bij de huurherzieningstaxatie een relatief groot aantal (10) vergelijkingspanden in aanmerking te nemen. Die vergelijkingspanden geven naar de overtuiging van beklaagde een representatief beeld. Beklaagde is daarbij uitgegaan van objectief geverifieerde gegevens over de voor die vergelijkingspanden betaalde huur. Beklaagde heeft verder toegelicht dat het toevoegen van meer/andere referentiepanden op verzoek van klager geen zinvolle bijdrage zou hebben geleverd aan de taxatie. Beklaagde zou dan namelijk ook moeilijk of niet hebben kunnen weigeren om door de verhuurder aangedragen referentiepanden in aanmerking te nemen. Volgens beklaagde gaat het erom dat de wél in aanmerking genomen referentiepanden een representatief beeld geven, en daarvan is volgens beklaagde zeker sprake.
8. Voor wat betreft [adres 2], waarvan beklaagde slechts een deel van de referentieperiode in aanmerking heeft genomen, heeft beklaagde aangegeven dat objectieve gegevens over de daadwerkelijke huur over de volledige referentieperiode van 5 jaar niet aanwezig waren zodat reeds om die reden [adres 2] niet over de volledige referentieperiode als vergelijkingspand in aanmerking kwam. De huur van [adres 2] over het wél in aanmerking genomen deel van de referentieperiode is door beklaagde geverifieerd in de NVM-database en door navraag bij de verhurend makelaar. Voor wat betreft [adres 3] geldt dat huurgegevens ontbraken en bovendien waren er, aldus beklaagde, genoeg geschikte andere vergelijkingspanden om tot een afgewogen oordeel te komen.
9. Volgens vaste tuchtrechtspraak is bij de totstandkoming van een taxatierapport als het onderhavige alleen sprake van tuchtrechtelijk laakbaar handelen bij een opzettelijk onjuiste taxatie, of indien een redelijk handelend taxateur niet tot de taxatie had kunnen komen. Naar het oordeel van de Raad heeft beklaagde in de taxatie en de reactie op de opmerkingen van klager en zijn verhuurder, alsmede ter zitting, op concludente wijze toegelicht op welke wijze beklaagde tot de huurherzieningstaxatie is gekomen. Dat geldt ook voor de redenen die



beklaagde heeft gehad om bepaalde panden niet of slechts voor een deel van de referentieperiode als vergelijkingspand in aanmerking te nemen. Aan beklaagde komt bij een huurherzieningstaxatie als de onderhavige een zekere ruimte toe bij de bepaling van de bij de taxatie in aanmerking te nemen vergelijkingspanden. Beklaagde is naar het oordeel van de Raad niet buiten die ruimte getreden. De Raad acht ook de totstandkoming van de taxatie in procedureel opzicht zorgvuldig: aan klager is met betrekking tot de concept-taxatie hoor en wederhoor geboden, en op de opmerkingen van klager is door beklaagde gemotiveerd ingegaan.

10. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2019

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen