

Te hoge huurprijs vastgesteld? Summiere onderbouwing taxatierapport. Gebrek aan communicatie.

De huurster van een horecagelegenheid heeft een geschil met de verhuurder over de huursom. In dat kader wordt een procedure voor de rechter gevoerd. Verhuurder stelt voor om een onafhankelijke makelaar de huurprijs te laten vaststellen. Met de door de verhuurder voorgedragen makelaar gaat klaagster accoord. Zij is het niet eens met de door deze vastgestelde huursom van € 14.000 per jaar. Zij is van mening dat de makelaar niet zorgvuldig met haar belangen is omgegaan. Dat zou onder meer blijken uit het feit dat de makelaar uitging van een gemeentelijke notitie waarin de omgeving zou worden opgeknapt, maar daarvan is het nimmer gekomen.

De raad van toezicht acht de klacht ongegrond. Wél is het college van mening dat de onderbouwing van de vastgestelde waarde erg summier is. De communicatie met klaagster had beter gekund. Nu zou de indruk gewekt kunnen zijn van beïnvloeding of bevoordeling. Van dat laatste is echter geen sprake.

De Raad van Toezicht Utrecht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

Mevrouw **A. DE P.**, gevestigd te A, hierna te noemen: “klaagster”,

tegen:

de heer **D. H.**, NVM makelaar te A, hierna te noemen: “beklaagde”

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klaagster heeft bij brief van 10 december 2013 een klacht ingediend tegen beklaagde bij de Raad van Toezicht.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief van 22 januari 2014, met bijlagen waaronder een op 30 september 2013 uitgebracht taxatierapport, verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 28 maart 2014 zijn verschenen:
 - klaagster, vergezeld van mevrouw N. L.;
 - beklaagde, vergezeld van zijn kantoorgenoot de heer K. van de W..
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Klaagster is exploitant van een horecagelegenheid gelegen aan het K-plein 23 in A en heeft een geschil met de verhuurder van deze locatie over de hoogte van de huurprijs. Klaagster en deze verhuurder hebben vanwege dat geschil een procedure gevoerd bij de Rechtbank Amsterdam, sector Kanton.
- 2.3 Door de verhuurder is in het kader van het onder 2.2 omschreven geschil voorgesteld een onafhankelijk makelaar de markthuur te laten taxeren, waarbij door de verhuurder beklaagde is voorgesteld als taxateur. Klaagster is daarmee akkoord gegaan.
- 2.4 Beklaagde heeft de markthuur van de horecagelegenheid van klaagster getaxeerd en op 30 september 2013 een taxatierapport uitgebracht. Beklaagde taxeert de markthuur met prijspeil september 2013 op € 14.000,- per jaar.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klaagster houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
- 3.2 In de kern komt de klacht van klaagster er op neer dat beklaagde bij het taxeren van de markthuur onvoldoende rekening heeft gehouden met alle omstandigheden, die van belang zijn bij het bepalen van de markthuur voor die locatie. Essentieel daarbij is dat in de periode dat de huurovereenkomst werd aangegaan sprake was van toezeggingen van de zijde van de verhuurder en de Gemeente A dat de buurt waarin de horecagelegenheid gelegen is aanzienlijk zou worden opgeknapt, welke (voorgenomen) verbetering was vastgelegd in de notitie "T steeds beter". Van een verbetering van de buurt is het nooit gekomen, waardoor klaagster niet in staat is een zodanige omzet te maken dat zij aan de huurverplichtingen kan voldoen. Indien beklaagde rekening zou hebben gehouden met alle omstandigheden, waaronder het voorgaande, zou beklaagde niet tot een markthuur van €14.000,- hebben kunnen komen.
- 3.3 Daarnaast is klaagster (onder meer) van mening dat de opdracht niet door haar is verstrekt, het rapport zonder bericht te laat is uitgebracht, er geen concept is verstuurd, het rapport niet aan klaagster is toegezonden maar alleen aan (de advocaat van) de verhuurder en de inhoud van het rapport te summier is.
- 3.4 Klaagster is daarmee van oordeel dat beklaagde klachtwaardig heeft gehandeld en onvoldoende zorgvuldig met haar belangen is omgegaan.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde stelt dat hij van de makelaar van de verhuurder mede namens klaagster de opdracht heeft gekregen als onafhankelijk taxateur de markthuur van de horecagelegenheid van klaagster te taxeren. In het kader van de opdracht heeft beklagde onder meer een bezoek gebracht aan klaagster, is alle mogelijke informatie verzameld, is informatie ingewonnen over de wijk waarin de gelegenheid ligt en is gekeken naar vergelijkbare panden. Op basis van al die informatie is tot de bepaling van de markthuur van €14.000,- per jaar gekomen, waarbij beklagde (onder meer) uit is gegaan van een op die locatie in de huidige staat van de wijk te realiseren omzet van tenminste € 125.000,- per jaar.
- 4.3 Beklaagde gebruikte de gemachtigde van verhuurder als contactpersoon en mocht er vanuit gaan dat deze met klaagster of haar gemachtigde zou communiceren. Aangezien het een onafhankelijke taxatie betrof op verzoek van partijen (en bijvoorbeeld niet in opdracht van de Rechtbank) was er geen reden een conceptrapport voor te leggen aan partijen.
- 4.4 Beklaagde heeft alle zorgvuldigheid in acht genomen en is op basis van deugdelijk onderzoek tot zijn taxatie gekomen. Hij heeft niet klachtwaardig gehandeld.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 De Raad van Toezicht stelt vast dat de klacht van klaagster zich richt tot beklagde als makelaar-lid van de NVM en niet tot zijn kantoor. Zulks is ook ter zitting door klaagster bevestigd. De Raad van Toezicht is van oordeel dat beklagde voldoende zorgvuldig tot zijn taxatie is gekomen. Beklaagde heeft zich ingespannen zo veel als mogelijk informatie over de horecagelegenheid van klaagster, de locatie en de overige relevante gegevens te verzamelen. Op basis van die informatie heeft beklagde tot de taxatie kunnen komen. Er is door klaagster onvoldoende gesteld of aannemelijk gemaakt, waaruit de Raad van Toezicht zou kunnen afleiden dat de door beklagde vastgestelde markthuur op die locatie onjuist is. In dit verband moet wel worden opgemerkt dat hoewel het taxatierapport vele (standaard) pagina's beslaat, het meeste cruciale onderdeel, de onderbouwing van de taxatie en in het bijzonder de invloed van de locatie op de taxatie, bijzonder summier is en zonder nadere uitleg niet inzichtelijk. Het opnemen van vergelijkingsobjecten gelegen in bijvoorbeeld de grachtengordel van A heeft aan deze inzichtelijkheid evenmin bijgedragen. Ter zitting is echter wel uitgebreid toegelicht welke grondslagen bij de taxatie zijn gehanteerd en welke keuzes daarbij zijn gemaakt en daaruit is onder meer naar voren gekomen dat de locatie op een zorgvuldige wijze is meegewogen. Beklaagde heeft dan ook niet klachtwaardig gehandeld.
- 5.3 De Raad van Toezicht merkt, naast hetgeen hierboven is opgemerkt over de gebrekkige onderbouwing in het rapport, op dat beklagde ook zorgvuldiger had kunnen zijn in zijn communicatie naar klaagster. Beklaagde wist dat er sprake was van een bij de rechtbank

aanhangig juridisch geschil tussen de verhuurder en klaagster. Juist in dat soort situaties dient een makelaar er voor te waken dat er een schijn van beïnvloeding of bevoordeling kan ontstaan door maar met één partij te communiceren. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht is in het onderhavige geval geen sprake geweest van beïnvloeding of bevoordeling, maar die indruk kan wel gewekt zijn. Eén en ander is echter onvoldoende om van klachtwaardig handelen te kunnen spreken.

5.4 De Raad van Toezicht zal de klacht dan ook ongegrond verklaren.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht van klaagster:

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op 1 mei 2014, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en mr. R.Imhof, lid en tevens secretaris.