

Eerdere ingebruikname bedrijfsruimte. Vermeende foutieve informatie aan raadsman verhuurder.

Klager huurt via bemiddeling van de makelaars-verhuurder(beklaagden) een bedrijfsruimte. Over het eerder ingebruiknemen daarvan ontstaat een conflict tussen verhuurder en huurder waarover een procedure tot ontruiming wordt gevoerd. De rechter wijst de vordering tot ontruiming af. Klager verwijt de makelaar dat deze onjuiste informatie aan de advocaat van de eigenaar verstrekte.

De raad van toezicht betreurt dat klager ter zitting afwezig is. Daardoor kan geen eenduidigheid ontstaan over wat er nu precies gebeurd is. Uit de ter beschikking staande stukken kan de raad in elk geval niet opmaken dat de makelaars iets te verwijten valt.

De Raad van Toezicht Noord van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De heer **T.R. G.**, mede namens **T Sales B.V.** , wonende te Z, klager,

tegen

de heer **P. V.**, aangesloten bij de vereniging en de heer **R.A.**, aangesloten bij de vereniging, beiden kantoorhoudende te Z, de makelaars.

1. Verloop van de procedure:

1.1. Klager heeft bij brief van 18 mei 2015 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, later toegelicht door middel van een mailbericht van 20 mei 2015, door de NVM bij brief van 4 juni 2015 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.

1.2. Bij brief van 26 juni 2015 met bijlagen hebben de makelaars verweer gevoerd tegen de klacht.

1.3. Ter zitting van 27 augustus 2015 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
- de makelaars in persoon.

Klager is, hoewel deugdelijk conform het reglement tuchtzaken opgeroepen, niet verschenen.

1.4. De makelaars 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 overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Door bemiddeling van de makelaars, handelend in opdracht van de eigenaar van een bedrijfspand, is op 21 augustus 2014 met klager een huurovereenkomst terzake dit bedrijfspand gesloten.
- 2.3. Tussen de makelaars en klager zijn vervolgens contacten geweest omtrent een verhoging van de huurprijs en het eerder in gebruik nemen van de betreffende bedrijfsruimte. Over dit laatste is vervolgens een conflict ontstaan, dat heeft geleid tot een gerechtelijke procedure tot ontruiming, tegen klager aanhangig gemaakt door de eigenaar/verhuurder. Klager heeft die procedure gewonnen.

3. De klacht:

- 3.1 Klager verwijt de makelaars dat zij ten onrechte afspraken ontkennen, die zijn gemaakt in het kader van het eerder in gebruik nemen van de onderhavige bedrijfsruimte. Voorts neemt klager het de makelaars kwalijk dat zij belastende informatie hebben verstrekt aan de raadsman van de eigenaar/verhuurder, die vervolgens is gebruikt in de door de eigenaar/verhuurder aanhangig gemaakte ontruimingsprocedure. Klager geeft aan dat hij alle aan hem gestelde voorwaarden (betaling van de borgsom en de eerste maand huur) had vervuld, zodat hij naar zijn oordeel gerechtigd was de bedrijfsruimte in gebruik te nemen. Klager wijst er in dit verband op dat de tegen hem gevorderde ontruiming ook door de rechter is afgewezen.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaars voeren, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaars geven aan dat hun opdrachtgever, de verhuurder, na het mondeling sluiten van de overeenkomst de huurprijs wilde verhogen. De makelaars hebben vervolgens hun best gedaan om enerzijds tegemoet te komen aan die uitdrukkelijke wens van hun opdrachtgever, maar anderzijds ervoor te zorgen dat geen conflict ter zake met klager zou ontstaan, met wie immers al over de huurprijs onderhandeld was. De makelaars stellen dat hun optreden succesvol was, getuige het feit dat er een nieuwe afspraak over de huurprijs tot stand is gekomen. Wat er ook zij van deze wens van de eigenaar, de makelaars kan men daarvoor niet verantwoordelijk stellen. De gewenste huurverhoging was ook niet hun initiatief. In dit kader wijzen de makelaars erop dat zij steeds werken met de opdracht tot dienstverlening waarop de algemene voorwaarden van de NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing zijn, waarin duidelijk is beschreven

dat de makelaar geen volmacht heeft voor het sluiten van een overeenkomst namens de opdrachtgever. Klager wist dat.

- 4.3. De makelaars nuanceren voorts het verwijt van klager dat hij met zijn rug tegen de muur stond, omdat hij zonder vervroegde ingebruikname van het gehuurde het risico liep zonder bedrijfsruimte te zitten, omdat hij zijn oude bedrijfsruimte moest verlaten wegens het eindigen van de huurovereenkomst. Het is de makelaars echter bekend dat klager voor zijn oude bedrijfsruimte een huurcontract had dat liep tot en met 31 december 2014. Door het in overleg met de betreffende verhuurder eerder beëindigen van deze overeenkomst, zonder definitieve en eenduidige afspraken omtrent het vervroegd in gebruik nemen van de nieuwe huurruimte, is klager zelf verantwoordelijk voor de mogelijke tijdsdruk, die daardoor ontstond ten aanzien van de ingebruikname van de nieuwe bedrijfsruimte.
- 4.4. Tenslotte wijzen de makelaars erop dat zij naar eer en geweten een verklaring hebben afgegeven aan de advocaat van hun opdrachtgever. Deze verklaring was niet bedoeld om gebruikt te worden in de procedure, maar de raadsman van de opdrachtgever heeft de bevindingen van de makelaars en het door hen overgelegde mailverkeer gebruikt in de kort gedingprocedure. Voor de goede orde merken de makelaars op dat zij 100% staan achter hetgeen zij in hun verklaring aan de raadsman hebben gemeld. Er is hier sprake van een zakelijke weergave van feiten en omstandigheden, en niet van liegen of valsheid in geschrifte.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaars de heer P. V. en de heer R. A, beiden lid van de vereniging, beiden verbonden aan makelaarskantoor R Bedrijfsmakelaars te Z; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De raad stelt vast dat klager, hoewel behoorlijk is opgeroepen, niet is verschenen. De raad betreurt dat, omdat uit de stukken niet eenduidig kan worden geconcludeerd op welke feiten en omstandigheden de klacht nu precies ziet. Gegeven deze constatering, die naar het oordeel van de raad de makelaars ook benadeelt in hun verdediging, stelt de raad vast dat de weergave van de feiten en omstandigheden in het verweerschrift van de makelaars, alsmede de conclusies die zij daaraan verbinden, de raad op geen enkele wijze tot de conclusie leidt dat van de zijde van de makelaars op enig moment klachtwaardig is gehandeld.
- 5.3. Beklaagden stellen naar het oordeel van de raad terecht dat zij geen volmacht hadden om namens hun opdrachtgever afspraken te maken en uit niets blijkt dat klager in de gerechtvaardigde veronderstelling verkeerde dat dit anders was. Ook in de weergave van feiten en omstandigheden, die zij aan de advocaat van hun opdrachtgever hebben gezonden, kan de raad niets zien dat als tuchtrechtelijk

laakbaar kan worden gekwalificeerd

5.4. De raad acht de klacht dan ook ongegrond.

6. Uitspraak:

6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. H.R. Quint, secretaris, op 27 augustus 2015.