

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onderzoek naar financiële goedheid huurder.

De huurder van het bedrijfspand van klaagster wenste de huurovereenkomst te beëindigen. Klaagster heeft de huurder toestemming verleend een andere huurder te zoeken en de huurder heeft daarvoor beklagde ingeschakeld. Klaagster verwijt beklagde dat hij een onjuist beeld van de nieuwe huurder heeft gegeven. Na de ondertekening van de huurovereenkomst heeft de huurder het pand niet in gebruik genomen en werden de huurpenningen en waarborgsom niet voldaan.

De Raad overweegt dat beklagde onzorgvuldig heeft gehandeld door te bevorderen dat een huurontbindingsovereenkomst werd ondertekend waarmee de "oude" huurder onvoorwaardelijk van zijn huurverplichtingen werd ontslagen terwijl nog geenszins zeker was dat de "nieuwe" huurder aan zijn verplichtingen zou voldoen. Ofschoon klaagster niet de opdrachtgeefster van de makelaar was, had hij in dit opzicht ook haar belangen in het oog moeten houden. Op z'n minst had aan de ontbindingsovereenkomst de voorwaarde moeten worden toegevoegd dat de "nieuwe" huurder zekerheid voor de betaling van de huurpenningen zou geven.

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

X Beheer B.V.,

[adres],

Gemachtigde: mr. V.,

[adres],

klaagster,

Tegen:

De heer Y, aangesloten NVM-makelaar, verbonden aan [naam makelaarskantoor],

[adres],

Gemachtigde: mr. B.,

[adres],

beklaagde.

1. Verloop van de procedure

1.1. Bij brieven van 1 mei en 2 juni 2015, vergezeld van 5 bijlagen, heeft de gemachtigde van klagster een klacht ingediend tegen beklagde.

Bij brief van 4 juni 2015 heeft de NVM Consumentenvoorlichting de klacht doorgeleid aan de Raad.

1.2. Bij brief van 27 juli 2015, met 3 bijlagen, van haar gemachtigde heeft beklagde verweer gevoerd.

1.3. Op 2 september 2015 heeft de gemachtigde van klagster nog een e-mail aan het dossier toegevoegd.

1.4. Ter zitting van 30 september 2015 heeft de Raad gehoord:

- de heer R., directeur van klagster,
- mr. V., gemachtigde van klagster,
- de heer Y, hierna te noemen "de makelaar",
- de heer W., directeur van beklagde,
- mr. B., gemachtigde van beklagde.

1.5. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht en hebben gereageerd op vragen van de Raad.

1.6. Per e-mail van 30 september 2015 heeft de gemachtigde van beklagde, op verzoek van de Raad, nog toegezonden de "overeenkomst van opdracht tot dienstverlening" tussen H. B.V. en beklagde.

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Medio 2010 heeft H. B.V. aan klaagster toestemming verzocht om voor het door haar van klaagster gehuurde bedrijfspand een nieuwe huurder te zoeken. Nadat klaagster met dit verzoek had ingestemd heeft H. B.V. aan beklagde de opdracht verstrekt om een nieuwe huurder te zoeken.
- 2.3. Op 23 september 2013 vond een bespreking plaats waarbij aanwezig waren:
 - de heren H. V. en C.V. van H. B.V.
 - de heer R., DGA van klaagster
 - de makelaar
 - de heer S.
 - een Duitse transportondernemer, handelspartner van S.
- 2.4. Op diezelfde dag, 23 september 2013, is de door de makelaar opgemaakte huurovereenkomst ondertekend door de heren R. en S.
Verder is op die dag ondertekend de huurontbindingsovereenkomst over de huurperiode 6 juni 2005 tot 31 december 2015 door de heer R. en de drie heren V. van H. B.V.
- 2.5. De heer S. heeft vervolgens het gehuurde niet in gebruik genomen en hij is in gebreke gebleven met betaling van de waarborgsom en de huurpenningen.

3. De klacht

- 3.1. Klaagster verwijt de makelaar onzorgvuldig handelen waardoor zij een aanzienlijke schade lijdt, maar bovendien handelen in strijd met Regel 1 van de Erecode door bij haar een onjuist beeld te vormen over de persoon van de heer S. en diens betrouwbaarheid en financiële gegoedheid.
- 3.2. In dat verband wordt door klaagster aangevoerd dat bij het voorlopig getuigenverhoor op 11 november 2014 bij de rechtbank Oost-Brabant door de getuigen H.V. en C.V. is verklaard dat de makelaar bevestigend heeft geantwoord op de vraag van de heer R. of de nieuwe huurder een betrouwbare partij was. Verder hebben zij overigens verklaard dat de makelaar niet gezegd heeft dat hij S. had nageetrokken of dat er een onderzoek was gedaan naar diens betrouwbaarheid of financiële gegoedheid.
- 3.3. In tegenspraak daarmee zou de makelaar tegen een voormalige huurder van klaagster hebben gezegd dat hij altijd nieuwe relaties zou natrekken en hun betrouwbaarheid onderzoeken.

4. Het verweer

- 4.1 De makelaar voert aan dat er juist een bespreking was gearrangeerd om aan de heer R. gelegenheid te geven om de beoogde huurder, S., te beoordelen, aangezien het aan hem was om S. al dan niet als huurder te accepteren. S. heeft toen uiteengezet dat hij in Nederland een groothandel in horecabehoeften wilde opzetten waarvoor de te huren bedrijfshal als handelsmagazijn zou dienen.

Er zijn toen onder meer door R. kritische vragen gesteld over de voorgenomen bedrijfsvoering welke vragen toen volgens beklagde allemaal genoegzaam door S. zijn beantwoord. Het was vervolgens aan R. om een afweging te maken en die heeft ervoor gekozen om met S. in zee te gaan. R. is zelfstandig ondernemer die ervaring heeft met het sluiten van overeenkomsten en die weet dat daaraan (ondernemers)risico's zijn verbonden.

- 4.2. Het is voor de makelaar niet mogelijk om zodanig onderzoek te doen naar de betrouwbaarheid van een nieuwe relatie dat hij daarvoor een garantie kan afgeven.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad overweegt dat niet is komen vast te staan dat de makelaar een onjuist beeld heeft gevormd over de persoon van S. en over diens betrouwbaarheid en financiële gegoedheid. Uit de verklaringen bij het voorlopig getuigenverhoor kan dat niet worden afgeleid en evenmin uit de verklaring van een voormalige huurder van H.
- 5.2. Wel is de Raad van mening dat de makelaar onzorgvuldig heeft gehandeld door te bevorderen dat een huurontbindingsovereenkomst werd ondertekend waarmee H. B.V. onvoorwaardelijk werd ontslagen van haar huurverplichting terwijl nog geenszins zeker was dat de nieuwe huurder, S., aan zijn verplichtingen zou voldoen. Ofschoon klagster niet de opdrachtgever van de makelaar was, had hij in dit opzicht ook haar belangen in het oog moeten houden en niet alleen die van zijn opdrachtgeefster H. B.V.

Op zijn minst had aan de ontbindingsovereenkomst van de huurovereenkomst de voorwaarde moeten worden toegevoegd dat S. zekerheid voor de betaling van de huurpenningen zou geven.

De Raad oordeelt de klacht gegrond en legt aan de makelaar de straf op van berisping.

Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:
 - verklaart de klacht gegrond;
 - legt de makelaar de straf op van berisping.

- 6.2. Bepaalt voorts, dat de makelaar ter zake van de behandeling van de zaak een bijdrage van € 3.258,75 exclusief eventuele BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na verzending van deze uitspraak moet worden voldaan aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op 6 november 2015.