

Diensten aan huurder verleend na eerder in opdracht van verhuurder te hebben gewerkt.

Een makelaar stelt op verzoek van de eigenaar van een bedrijfsterrein een huurovereenkomst op tussen twee al met elkaar bekende partijen. Op het gehuurde bevindt zich een loods waarvan het bestaan door de gemeente wordt gedoogd. Na enige tijd laat de gemeente weten dat aan dat gedogen een eind komt. Daarop verzoekt de huurder de makelaar om voor hem opzoek te gaan naar een ander terrein. Klager meent hierdoor gedupeerd te zijn.

De raad is van oordeel dat met het sluiten van de huurovereenkomst de werkzaamheden voor klager beëindigd zijn en dat het de makelaar vrij stond om een opdracht van huurder te aanvaarden. Van gedupeerd is totaal geen sprake nu huurder de huur niet heeft opgezegd, hij ook gewoon huur betaalt en de gemeente inmiddels heeft laten weten de loods nog enige jaren te gedogen.

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

de heer **A.J.M. VAN K.** wonende te H, klager,

tegen

mevrouw **D. S.**, makelaar o.g. te H, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen d.d. 27 november 2012, verzonden aan de Centrale Raad van Toezicht, heeft klager tegen beklagde een klacht ingediend. Deze brief is door de Centrale Raad aan beklagde geretourneerd waarna hij de klacht heeft ingediend bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, die deze stukken op 4 december 2012 ontving..
- 1.2. Beklaagde heeft verzocht om doorzending van zijn klacht aan de Raad en hij heeft op 28 december 2012 het verschuldigde klachtgeld voldaan. Bij brief met bijlagen van 7 januari 2013 heeft de Afdeling het dossier in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.3. Tegen deze klacht is door de verzekeringsmaatschappij Bavam te Rijswijk, namens beklagde, op 6 maart 2013 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De klacht is mondeling behandeld door de Raad op zijn zitting van 2 april 2013 waar klager in persoon is verschenen vergezeld door zijn echtgenote mevrouw H. Van K.-G., alsmede beklagde, die werd vergezeld door mevrouw mr. N.F. Klein Nagelvoort verbonden aan de Bavam.
- 1.5. Door c.q. namens partijen is een toelichting op deze klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord. Zowel klager als mevrouw Klein Nagelvoort hebben zich bediend van een pleitnotitie die aan de Raad is overhandigd

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Eind 2009 heeft klager contact opgenomen met beklagde ten behoeve van het opstellen van een huurovereenkomst met betrekking tot de percelen aan de S-weg 40 A en 40 B te H. Deze opdracht is door klaagster uitgevoerd in die zin dat zij, nadat zij kennis had genomen van de feiten en de rechtsverhouding op grond waarvan de huurovereenkomst diende te worden opgesteld, een drietal overeenkomsten heeft gemaakt te weten één voor de percelen 40 A en 40 B gezamenlijk en daarnaast twee aparte overeenkomsten voor de percelen 40 A en 40 B afzonderlijk. Uiteindelijk is alleen de huurovereenkomst voor het perceel S-weg 40 A op 1 maart 2010 door de betrokkenen getekend.
- 2.3. De overeenkomst beoogde een rechtsverhouding vast te leggen tussen klager en een zekere heer K. met wie klager al gedurende langere tijd samenwerkte. De bedoeling was dat K. alle activiteiten en de bedrijfsinventaris van klager zou overnemen en daarnaast het bedrijvencomplex zou huren. Tussen klager en K. echter bestond verschil van mening over de eigendomsverhoudingen en waren er problemen betreffende een tot het complex behorende Romney-loods .
- 2.4. Aansluitend aan het bestaande bedrijfsgebouw (perceel A) was een Romney-loods gebouwd (perceel B) waarvan de oprichting door de gemeente H werd gedoogd. Deze loods was voor de huurovereenkomst een complicerende factor.
- 2.5. Toen beklagde van klager en K. de specifieke problemen vernam heeft zij besloten aan hen twee oplossingen voor te leggen: één huurovereenkomst met betrekking tot het gezamenlijke complex en één huurovereenkomst met betrekking tot de losse delen van het complex gesplitst in perceel A en perceel B zoals uitgewerkt op een aan de huurovereenkomst gehechte tekening.
- 2.6. Uiteindelijk is de huurovereenkomst met betrekking tot het gedeelte A door huurder K. en klager ondertekend en sloot beklagde vervolgens haar werkzaamheden af en zond zij op 3 maart 2010 aan klager haar nota die door hem is voldaan.
- 2.7. Medio 2012 heeft de gemeente H aan klager een brief verzonden met de aanzegging dat de Romney-loods (het complex aan de S-weg onder 40 B) diende te worden verwijderd. Dit in verband met het feit dat de eerder afgegeven gedoogbeschikking eindigde per 1 mei 2012.
- 2.8. Klager heeft, geconfronteerd met deze aanzegging, aan de heer K. aangeboden dat hij het complex kon aankopen en desgewenst vervangende bouw kon plegen. K die dat niet wenste omdat hij daarvoor de middelen niet had, heeft zich vervolgens tot beklagde gewend met het verzoek of zij kon bemiddelen bij het vinden van andere bedrijfsruimte. Deze opdracht heeft beklagde aanvaard, maar er is (nog) geen nieuwe huurovereenkomst tot stand gekomen.
- 2.9. Wel heeft de gemeente H, naar partijen op de zitting aan de Raad meedeelden, een nieuwe

gedoogvergunning afgegeven tot ultimo 2017, als de bestaande huurovereenkomst tussen K. en klager eindigt.

K. heeft de bestaande huurovereenkomst niet opgezegd, maakt nog steeds gebruik van het gehele bedrijfscomplex en betaalt regelmatig de verschuldigde huur.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklaagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt door in strijd met de belangen van klager, als haar (vroeger) opdrachtgever, diensten te verlenen aan de huurder van klager bij het vinden van nieuwe bedrijfsruimte, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de belangen van klager en de bestaande huurovereenkomst zou kunnen eindigen en klager schade lijdt.

4. Het verweer

- 4.1. Samengevat en zakelijk weergegeven voert beklaagde tot haar verweer het navolgende aan.
- 4.2. De opdracht tot het verrichten van enkele diensten (namelijk het opstellen van een huurovereenkomst) was met het ondertekenen van de door beklaagde opgestelde huurovereenkomst betreffende het perceel S-weg 40 A te H geëindigd. Beklaagde heeft haar werkzaamheden afgerekend en de door haar verzonden nota is door klager voldaan.
- 4.3. Verdere bemoeiingen met deze kwestie heeft beklaagde niet gehad en zij had geen voortdurende cliëntrelatie met klager.
Daarom was beklaagde gerechtigd om, toen een jaar of twee later K zich tot haar wendde voor een huurbemiddeling, hem haar diensten te verlenen.
- 4.4. Zij ontkent zich anders te hebben gedragen dan een behoorlijk makelaar betaamt.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen mevrouw D.S. te H die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad is van oordeel dat de klacht ongegrond is.
De opdracht van klager aan beklaagde tot het verrichten van enkele diensten, te weten het opstellen van een huurovereenkomst, is een opdracht die eindigde door het vervullen daarvan.
Het stond beklaagde daarom vrij om K., toen deze zich bijna twee jaar na de afronding van de opdracht tot haar wendde in verband met een nieuwe omstandigheid, te weten dat de gemeente H een aanzegging had gedaan tot verwijdering van de Romney-loods, zich te oriënteren op andere mogelijkheden voor K. om bedrijfsruimte te huren.
Dat hierdoor een zakelijk belang van klager zou kunnen worden geschonden is een aspect dat naar het oordeel van de Raad onder de gegeven omstandigheden tuchtrechtelijk beklaagde niet is te verwijten.

- 5.3. De Raad neemt daarbij voorts in overweging dat de huurbeëindiging, waarvoor klager beducht is, zich niet heeft voorgedaan, dat de gemeente inmiddels een nieuwe langdurige gedoogvergunning heeft afgegeven (tot aan het einde van de met K. bestaande huurovereenkomst), dat K. de huurovereenkomst niet heeft opgezegd en tenslotte dat hij nog steeds op regelmatige wijze aan klager de verschuldigde huur betaalt.
- 5.4. Dit leidt tot de navolgende beslissing.
6. De beslissing
- 6.1. De Raad verklaart de ingediende klacht ongegrond.

ALDUS gewezen te Groningen op 2 april 2013 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, makelaarslid en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 16 mei 2013.