

Optie en Bod. Afbreken onderhandelingen.

Klager was geïnteresseerd in een woning die beklaagde in verhuur had. Klager wenste niet in te gaan op alle door de verhuurder gestelde voorwaarden en heeft via beklaagde een aanbod gedaan. Nadat de verhuurder dit aanbod had afgewezen heeft klager aan beklaagde een specificatie van de servicekosten gevraagd. Beklaagde heeft aan dit verzoek niet voldaan en de woning is vervolgens aan een derde verhuurd. Klager verwijt beklaagde dat hij de woning aan een ander verhuurd heeft terwijl de onderhandelingen met hem nog gaande waren.

De Raad stelt vast dat klager – nadat zijn aanbod door de verhuurder was afgewezen – niet, althans niet voldoende duidelijk heeft gemaakt dat hij alsnog op de voorwaarden van beklaagdes opdrachtgever wilde huren. Van onderhandelingen die bij klager het vertrouwen konden opwekken dat hij niet zonder voorafgaande waarschuwing zou worden geconfronteerd met verhuur aan een derde, is onvoldoende sprake. Als professioneel makelaar had beklaagde er wellicht verstandig aan gedaan klager te melden dat er een andere gegadigde was, althans dat hij voortging met het zoeken naar een andere huurder, maar door dit na te laten heeft beklaagde niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

Raad van Toezicht te Arnhem
van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende
Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM geeft uitspraak inde zaak van:

de heer B.,
te O.,
klager,

tegen:

de heer X,
makelaar in onroerende
zaken te A.,
beklaagde.

Raad van Toezicht Arnhem

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen
NVM

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 28 mei 2014 met bijlagen heeft door tussenkomst van de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM de heer B. te O., hierna: “klager”, bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer X, makelaar in onroerende zaken te A. en lid van de NVM, hierna: “beklaagde”.
- 1.2 Bij brief van 31 juli 2014 heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 28 oktober 2014, hebben de partijen hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Aan beklagde is een opdracht verstrekt tot dienstverlening bij de verhuur van het appartement aan de [adres], hierna: “het appartement”, per 1 juli 2014 tegen een huurprijs onder de subsidiegrens te vermeerderen met € 200,00 servicekosten.
- 2.2 Op 15 mei 2014 heeft klager ten behoeve van zijn zoon P., beginnend ondernemer, het appartement bezichtigd. Klager heeft aangegeven te willen huren per 1 augustus 2014, zonder betaling van bemiddelingskosten.
- 2.3 Op 16 mei 2014 hebben klager en beklagde, zakelijke bekenden van elkaar, nader overleg gepleegd, hetgeen ertoe leidde dat beklagde aan zijn opdrachtgever heeft voorgesteld het appartement aan klagers zoon te verhuren per 1 augustus 2014, zonder betaling van bemiddelingskosten, voor een periode van minimaal twee jaren en met persoonlijke zekerheid

door klager voor de betaling van de huurprijs.

Op of omstreeks 19 mei 2014 heeft beklaagde aan klager telefonisch medegedeeld dat dit voorstel voor zijn opdrachtgever niet bespreekbaar was. Klager heeft beklaagde gevraagd of dit een voldongen feit was hetgeen beklaagde bevestigde.

Aan het eind van het telefoongesprek heeft klager beklaagde om een specificatie van de servicekosten gevraagd.

- 2.4 Hoewel toegezegd heeft beklaagde de specificatie van de servicekosten niet aan klager verstrekt. Naar aanleiding van klagers rappèl bij sms-bericht op 24 mei 2014 over de specificatie heeft beklaagde op 26 mei 2014 telefonisch aan klager medegedeeld dat hij het appartement aan een derde had verhuurd.

Onder voorbehoud dat de derde van zijn huurrechten zou afzien heeft beklaagde zich in dit gesprek bereid verklaard op de voorwaarden van de verhuurder klagers zoon als huurder aan zijn opdrachtgever voor te dragen. Beklaagde zegde toe de specificatie van de servicekosten alsnog toe te zenden; klager zou voor 17.00 uur op die dag berichten of zijn zoon op de voorwaarden van beklaagdes opdrachtgever wenste te huren.

- 2.5 Beklaagde heeft de specificatie niet aan klager toegezonden; klager heeft niet voor 17.00 uur gebeld. Beklaagde heeft na dat tijdstip op 26 mei 2014 aan klager telefonisch medegedeeld dat de derde niet van zijn verkregen huurrechten wilde afzien.

3. De klacht

- 3.1 Zoals bij gelegenheid van de mondelinge behandeling door klager toegelicht houdt de klacht in dat beklaagde, terwijl hij nog met klager in gesprek was over het aangaan van een huurovereenkomst met betrekking tot het appartement aan de [adres], dit appartement aan een derde in huur heeft gegeven.

- 3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd. Beklaagde heeft met klager geen overeenstemming bereikt over een nieuwe huurovereenkomst. Klager heeft om een overzicht van de servicekosten gevraagd, maar daarmee ontstaat geen overeenkomst.
- 4.2 Anders dan beklagde kennelijk meent behelst de klacht van klager dat beklagde, met klager in onderhandeling zijnde over de huur van het appartement, dit aan een derde heeft verhuurd. In zoverre snijdt beklagdes verweer geen hout.
- 4.3 De vraag blijft of van onderhandelingen tussen klager en beklagde sprake was op het moment dat beklagde het appartement aan een derde verhuurde.
Vaststaat dat beklagdes opdrachtgever het appartement per 1 juli 2014 wilde verhuren onder vergoeding van bemiddelingskosten door de huurder. Voorts staat vast dat klager na de bezichtiging op 15 mei 2014 aan beklagde te kennen heeft gegeven geen bemiddelingskosten te willen betalen en per 1 augustus 2014 te willen huren. In overleg met beklagde heeft klager aangeboden om daarnaast minimaal voor een periode van twee jaren te huren met persoonlijke zekerheid door klager zelf. Dit aanbod was voor beklagdes opdrachtgever niet bespreekbaar; hij heeft geen tegenbod gedaan. Klager heeft vervolgens niet, althans niet voldoende duidelijk gemaakt alsnog op de voorwaarden van beklagdes opdrachtgever te willen huren; hij heeft gevraagd om een specificatie van de servicekosten.
- 4.4 Aan klager kan worden toegegeven dat een dergelijke vraag een nog steeds bestaande belangstelling voor de huur van het appartement impliceert. Om uit die vraag ook af te leiden dat klager bereid was tot huur op de voorwaarden van de verhuurder had klager tegenover beklagde duidelijker moeten zijn. Van onderhandelingen die bij klager het vertrouwen konden opwekken dat hij niet zonder voorafgaande waarschuwing zou worden geconfronteerd met de beslissing van beklagde om het appartement aan een derde te verhuren, is onvoldoende sprake. Als professioneel makelaar had beklagde er wellicht verstandig aan gedaan klager te melden dat er een andere gegadigde was, althans dat hij voortging met zijn zoektocht naar een andere huurder, maar door dit na te laten heeft beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld. De klacht is dan ook ongegrond.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gegeven door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, B. van Anken, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, op 2 december 2014 en door de voorzitter en secretaris ondertekend.

mr. K. van der Meulen
secretaris

mr. J.W.M. Tromp
voorzitter

Door voorzitter en secretaris ondertekend en verzonden op 8 december 2014.

| ~~secretaris~~