

**RAAD VAN TOEZICHT TE UTRECHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS IN ONROEREND GOEDEREN NVM**

Huur kantoorruimte. Onduidelijke afspraken over bedenktijd.

Klaagster/huurster ging ervan uit dat de makelaar haar verzoek om een lagere huurprijs aan de eigenaar zou overbrengen en dat in afwachting daarvan de bedenktijd voor klaagster niet verliep. De makelaar zegt dat hij klaagster slechts kort de tijd heeft gegeven om het voorstel van de eigenaar te aanvaarden. Toen dat niet gebeurde is de ruimte aan een derde verhuurd. De raad kan niet vaststellen welke lezing de juiste is. De makelaar kan verweten worden dat hij niet duidelijk genoeg geweest is welke bedenktijd klaagster had en dit niet schriftelijk bevestigde.

UITSPRAAK INZAKE EN KLACHT VAN

Stichting Facilitair Bureau Patiëntenorganisaties Nederland, gevestigd te Nijkerk,
hierna te noemen: klaagster

tegen:

B Bedrijfsmakelaars B.V., te A, lid van de NVM.
hierna te noemen: beklaagde

Verloop van de procedure:

- 1.1 Klaagster heeft bij brief d.d. 27 januari 2009 een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklaagde.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief, ontvangen op 27 maart 2009, verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 8 juli 2009 zijn verschenen:

klaagster, vertegenwoordigd door de heer mr. L;
beklaagde, vertegenwoordigd door de heer H.
- 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, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Beklaagde is lid van de NVM. De heer H heeft namens beklagde contact gehad met de heer mr. L van klaagster over de eventuele omzetting van de huurovereenkomst ter zake een deel van het pand aan de S.-weg te N. Op 4 september 2008 hebben H. en L. telefonisch contact gehad over dit onderwerp.

3. **De klacht:**

- 3.1 Op 27 augustus 2008 zijn L. en H. mondeling overeengekomen een optie van twee maanden ter zake de huur van een deel van de benedenverdieping van het pand. Daaraan heeft H. als voorwaarde namens verhuurder verbonden dat die optie wordt verleend met dien verstande dat dan het huurcontract een looptijd zal hebben van drie jaren en dat dit tevens zou gelden voor de reeds bestaande huurovereenkomst met betrekking tot het pand, waarvoor de huur voor de duur van een jaar reeds was overeengekomen. Op 4 september 2008 heeft L. na ruggespraak met de raad van toezicht van klaagster te kennen gegeven met een huurtermijn van drie jaar in te stemmen vanaf het moment dat het tevens overeengekomen optierecht wordt uitgeoefend. H heeft daarop aangegeven in dat geval de duur van de optie te willen beperken tot medio oktober 2008. Namens klaagster is daarmee ingestemd met dien verstande dat het verzoek werd gedaan of, in verband met de langere looptijd van de huur, een verlaging van de huurprijs voor verhuurder tot de mogelijkheden zou behoren. Op 15 september 2008 heeft klaagster vernomen dat het deel van het pand, waarop de optie rustte, inmiddels zou zijn verhuurd aan een derde. Beklaagde treft het verwijt dat hij aldus in strijd met gemaakte afspraken heeft gehandeld en aldus niet heeft gehandeld zoals het een behoorlijk handelend makelaar betaamt.

4. **Het verweer:**

- 4.1 Partijen zijn overeengekomen dat klaagster tot 4 september 2008 de tijd zou hebben om aan te geven of een langere periode van drie jaar voor haar akkoord is. In het gesprek op 4 september 2008 is door klaagster te kennen gegeven dat de driejarige overeenkomst akkoord was met dien verstande dat daar een lagere huurprijs tegenover zou moeten staan. Ter zake het verzoek om een langere optie is aangegeven dat een dergelijk lange optieperiode ongewoon is en de kans aanwezig is dat, na het verstrijken van de optieperiode, klaagster alsnog zou afhaken en in dat geval leegstand zou ontstaan, alsmede dat in verband daarmee de bedenktijd aan het einde van de week van 4 september 2008 zou aflopen en dat partijen “onder deze condities niet tot overeenstemming zouden komen”. Beklaagde is van mening correct en te goeder trouw te hebben gehandeld en ten overvloede aan klaagster gelegenheid te hebben geboden om van de mogelijkheden tot huuruitbreiding gebruik te maken. Beklaagde heeft niet tegelijk met verschillende geïnteresseerde partijen onderhandeld. Er was een derde huurder met wie pas definitieve afspraken zijn gemaakt toen duidelijk werd dat binnen de hiervoor weergegeven kaders niet tot overeenstemming met klaagster kon worden gekomen.

5. **De beoordeling van het geschil:**

5.1 De Raad van Toezicht stelt vast dat partijen een verschillende lezing hebben ten aanzien van hetgeen is afgesproken bij gelegenheid van het telefoongesprek op 4 september 2008.

Klaagster is er vanuit gegaan, dat H het verzoek van mr L om een lagere huurprijs aan de verhuurder zou overbrengen en dat - in afwachting van de beslissing daarop - de optietijd (bedenktijd) voor klaagster niet verliep.

Beklaagde daarentegen - zo begrijpt de Raad van Toezicht - gaat er vanuit, dat H aan mr L niet heeft toegezegd het verzoek om een lagere huurprijs met de verhuurder op te nemen, maar dat hij L. nog slechts een korte bedenktijd heeft gegeven om akkoord te gaan met de op dat moment geldende voorstellen van de verhuurder.

De Raad van Toezicht kan op grond van de overgelegde stukken en de mondelinge behandeling niet met voldoende zekerheid vaststellen welke lezing de juiste is. Wel kan - ook indien de lezing van beklagde juist is - H worden verweten, dat hij onvoldoende zeker heeft gesteld binnen welke termijn klaagster alsnog het voorstel van de verhuurder kon aanvaarden (m.a.w. een optietijd had) en dat hij dit niet schriftelijk aan klaagster heeft bevestigd.

Dit verwijt vormt echter onvoldoende grond om te concluderen, dat beklagde door middel van haar makelaar H klachtwaardig heeft gehandeld.

6. **Beslissing:**

6.1 Verklaart de klacht

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op 26 augustus tweeduizend negen, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. H.J. Schepen - voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en de heer H.A. Voortman, lid, met bijstand van mr. B.A. Bendel als plaatsvervangend secretaris.