

Klacht tegen makelaar als lid van de Bedrijfshuuradviescommissie. Niet-ontvankelijkheid klacht.

Klager is eigenaar van een horecapand. Huurder en verhuurder worden het niet eens over een verzoek van huurder om verlaging van de huurprijs waarna de Bedrijfshuuradviescommissie wordt ingeschakeld. De makelaar (beklaagde) is een van de drie leden van deze commissie. Klager meent dat de BHAC een onjuiste procedure heeft gevolgd en van onjuiste informatie is uitgegaan zodat het advies zijns inziens onjuist is. De raad stelt vast dat de makelaar is opgetreden als lid van de BHAC en niet in zijn hoedanigheid als NVM-makelaar. Daarom is er voor de tuchtrechter maar een beperkte taak weggelegd. De verwijten van klager betreffen voornamelijk het oordeel van de BHAC en dat heeft een collectieve verantwoordelijkheid voor haar adviezen. De klacht is niet-ontvankelijk.

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

de heer **S. B.**, wonende te Hengelo,

klager,

tegen

de heer **R. D.**, makelaar aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te E,

de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

1.1. Mr. L.M. Rijnberk heeft als juridisch adviseur namens klager bij brief van 22 oktober 2014 met bijlagen gericht aan de Raad van Toezicht te Zwolle een klacht ingediend tegen de makelaar.

1.2. Bij brief van 26 november 2014 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.

1.3. Ter zitting van 10 december 2014 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:

- klager bijgestaan door zijn juridisch adviseur mr. L.M. Rijnberk, en
- de makelaar, R.D..

1.4. 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 overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klager is eigenaar van een horecapand aan de N-straat 45 te H, dat hij verhuurt aan een brouwerij. De brouwerij verhuurt dat pand vervolgens op haar beurt aan een café-exploitant.
- 2.3. In de zomer van 2012 heeft de brouwerij klager verzocht de huurprijs te verlagen. De brouwerij en B zijn het echter daarover niet eens geworden. Vervolgens hebben zij gezamenlijk de Bedrijfshuuradviescommissie (BHAC) van de Kamer van Koophandel te E verzocht om een oordeel over een redelijke huurprijs te geven op de voet van artikel 7:303 van het Burgerlijk Wetboek.
- 2.4. De makelaar is één van de drie leden van de BHAC. De commissie heeft op 17 oktober 2014 haar advies over de huurprijs uitgebracht.

3. De klacht:

- 3.1. Klager meent dat de BHAC bij haar oordeelsvorming een onjuiste, althans onvolledige procedure heeft gevolgd en voorts gebruik heeft gemaakt van de verkeerde informatie, zodat zijn advies onjuist en ondeugdelijk is. Klager verwijt dit de makelaar, omdat die als deskundig lid van de BHAC daarvoor naar zijn oordeel (voornamelijk) verantwoordelijk is. Klager specificeert zijn bezwaren als volgt:
 - a. de door de makelaar ter vergelijking ingebrachte overeenkomsten voldoen niet aan de wettelijke eisen;
 - b. een door klager ingebracht pand is als vergelijkingsobject geweigerd;
 - c. BHAC heeft alleen horecapanden ter vergelijking gebruikt, terwijl ook vergelijking met winkelpanden gerechtvaardigd is;
 - d. de makelaar heeft contact opgenomen met zijn collega W, die als makelaar voor klager optrad;
 - e. klager heeft er bezwaar tegen dat de BHAC de locatie als een “C-winkellocatie” aanmerkt, waar het naar zijn oordeel gaat om een “A-locatie”;
 - f. omdat de makelaar zijn werk niet voortvarend heeft verricht, hebben partijen (te) lang moeten wachten op het advies van de BHAC.
- 3.2. Klager meent dat de makelaar aldus zowel de statuten van de NVM als de Erecode heeft overtreden en dat zijn handelswijze een makelaar onwaardig is. Het had op de weg van de makelaar gelegen om vanuit zijn deskundigheid het op zijn gebied liggende deelproces binnen de BHAC te bewaken.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar wijst erop dat de klachten van klager zich in feite richten tegen de werkwijze en het advies van de BHAC. Naast een accountant en een jurist was de makelaar daarvan lid. De makelaar meent dan ook dat de klacht niet ontvankelijk is, omdat hij niet als NVM-makelaar heeft opgetreden, maar slechts als lid van de BHAC. Bezwaren die klager heeft tegen de uitspraak of de werkwijze van de BHAC, dienen zich niet tegen een individueel lid daarvan te richten en zeker niet tegen een individueel lid in zijn hoedanigheid van NVM-makelaar.
- 4.3. Voor zover de raad toch aan inhoudelijke beoordeling zou toekomen, merkt de makelaar op dat de door klager ingeschakelde makelaar (W) niet erg bekend was met de procedure als bedoeld in artikel 7:303 van het Burgerlijk Wetboek. Daardoor is soms niet relevante informatie bij de BHAC aangeleverd. Eén en ander heeft wel verdragend gewerkt. De makelaar merkt op dat partijen continu op de hoogte zijn gehouden van de voortgang en zelf ook gevraagd zijn om vergelijkingsobjecten aan te dragen.
- 4.4. Met name ten aanzien van het verwijt dat de makelaar op eigen initiatief contact zou hebben gezocht met de makelaar van klager, merkt de makelaar op dat in het kader van de informatievergaring door de BHAC de makelaar in overleg met de voorzitter van de BHAC contact heeft opgenomen met de makelaar van klager. Dit paste dus in de werkwijze van de BHAC en kan niet worden gezien als een eigen initiatief van de makelaar, laat staan als een verwijt aan zijn adres.
- 4.5. Voor zover relevant merkt de makelaar op dat hij meent dat de BHAC zijn werk zorgvuldig heeft gedaan, zich afdoende van relevante informatie heeft voorzien en de procedures juist heeft gevolgd. De makelaar vermoedt dat klager het advies van de BHAC niet wil accepteren, maar de onderhavige procedure is niet de juiste wijze om dat vorm te geven.
- 4.6. De makelaar concludeert dat, zelfs al zou klager ontvankelijk zijn, de klacht ongegrond is.
5. Beoordeling van het geschil:
 - 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar R.D. te E; deze is aangesloten bij de NVM en aangesloten bij de afdeling 16 Twente. De Raad van Toezicht te Zwolle is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
 - 5.2. De Raad van Toezicht stelt vast dat de makelaar in deze zaak is opgetreden als lid van de BHAC, en niet in zijn hoedanigheid van NVM-makelaar. Het gevolg daarvan is dat voor de tuchtrechter van de NVM slechts een beperkte rol is weggelegd. Het NVM tuchtrecht blijft gelden voor de makelaar, die optreedt in een neven-

functie wanneer hij handelingen verrichten, die in wezen niet te onderscheiden zijn van het optreden als makelaar en indien hij zich bij de vervulling van die neven-functie zodanig gedraagt dat daardoor het vertrouwen in de makelaardij wordt ge-schaad.

- 5.3. De raad stelt vast dat op onderdeel 4 na alle onderdelen van de klacht zich richten tegen de door de BHAC gevolgde werkwijze en daarom niet de makelaar individueel treffen. Daarbij doet naar het oordeel van de raad niet ter zake dat bepaalde verwijten wellicht meer op het gebied van de deskundigheid van de makelaar liggen, dan op die van een accountant of een jurist. De BHAC neemt immers collectieve verantwoordelijkheid voor de gevolgde procedure en de gegeven beslissing.
- 5.4. Voor wat betreft onderdeel 4 van de klacht heeft de makelaar naar het oordeel van de raad afdoende aangegeven dat het initiatief voor het zoeken van telefonisch contact met de makelaar van klager berust op binnen de BHAC gemaakte afspraken.
- 5.5. Op grond van het bovenstaande komt de raad tot de conclusie dat de klacht niet ontvankelijk is, behoudens voor zover die klaagt over zodanig handelen van de makelaar in zijn nevenfunctie als lid van de BHAC, dat het aanzien van de NVM-makelaardij daardoor zou worden geschaad. Van dit laatste is echter geen sprake, zodat de klacht ook in het onderdeel dat daarop ziet - onderdeel 4 - ongegrond is.

6. Uitspraak:

- 6.1. Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht te Zwolle, bestaande uit mr. J. van der Hulst, voorzitter, drs. J. Berger MRE, lid en mr. H.R. Quint, secretaris, op 10 december 2014.

mr. J. van der Hulst
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Essentie

De makelaar is één van de drie leden van een bedrijfshuuradviescommissie (BHAC), die een bindend advies geeft over een huurprijs. Klager, als één van de partijen bij die procedure betrokken, heeft grote bezwaren tegen de door de BHAC gevolgde procedure en werkwijze. Hij verwijt dat met name de makelaar, omdat die de vastgoeddeskundige in de BHAC is. De raad oordeelt dat de makelaar niet in zijn hoedanigheid is opgetreden en dat daarom slechts bij uitzondering een rol voor de NVM tuchtrechter is weggelegd. Zo'n uitzondering doet zich in casu niet voor. Klager is niet ontvankelijk en één onderdeel van de klacht, inhoudende dat de makelaar op eigen initiatie contact zou hebben gezocht met de makelaar van klager, is ongegrond, omdat de makelaar dit in overleg met de BHAC deed.

Trefwoorden

Nevenfunctie, onzorgvuldig handelen, onafhankelijkheid, bindend advies procedure bedrijfshuuradviescommissie.