

Beweerdelijke onvoldoende belangenbehartiging bij het vinden van opvolgende huurders.

Klaagster is huurster van een tweetal winkelpanden. Vanwege teruglopende bedrijfsresultaten verzoekt zij beklagde opvolgende huurders te vinden. Deze slaagt daarin. De klacht van klaagster dat hij kandidaathuurders zonder overleg afwees is ongegrond. Weliswaar is door een e-mail van de makelaar bij klaagster de indruk gewekt dat hij eerder voor de eigenaar optrad dan voor klaagster, maar dat is niet voldoende om de klacht gegrond te verklaren nu de makelaar verklaart dat een en ander op een vergissing berust.

Het feit dat de makelaar volgens klaagster voor de eigenaar bemiddelde ten aanzien van twee andere panden ter plaatse, speelt geen rol. Ten eerste betwist de makelaar deze stelling en ten tweede gaat het om totaal andere panden.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

Mevrouw J. E., wonende te D, klaagster,

contra:

B MAKELAARDIJ B.V., kantoorhoudende te D, beklagde,

1. De klacht is door klaagster ingediend bij NVM Consumentenservice bij brief van 18 september 2013 en doorgezonden aan de Raad bij brief van 21 januari 2014. Het verweerschrift is op 24 maart 2014 namens beklagde ingediend. Nadien hebben beide partijen, respectievelijk bij brief van 22 mei 2014 en email van 5 juni 2014, nog nadere stukken ingediend.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 6 juni 2014. Voor zover de hiervoor genoemde email een nieuwe (deel-)klacht inhoudt, is deze niet behandeld, gelet op de korte termijn van indiening. Ter zitting was aanwezig klaagster in persoon bijgestaan door mr. J.C. Koster alsmede beklagde in de persoon van de heer B.A., bijgestaan door mevrouw mr. A.L. van Eyk-Lubach.

3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klaagster er kort samengevat op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door:
 - a) de belangen van klaagster onvoldoende te behartigen bij de wederverhuur/indeplaatsstelling van een tweetal door klaagster gehuurde winkels;
 - b) hoewel beklaagde door klaagster was ingeschakeld, (mede) de belangen te behartigen van de verhuurder van klaagster (De W);
4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat van onvoldoende belangenbehartiging of van belangenverstrengeling harerzijds geen sprake is geweest.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
 - a) Klaagster en/of haar echtgenoot huurde van De W als verhuurder een tweetal winkels aan de O-dijk 3 en 4A te D;
 - b) Klaagster heeft beklaagde in 2012 opdracht gegeven om een vervangende huurder te vinden voor de betreffende winkels, het eerst voor O-dijk 3, dit in verband met teruglopende bedrijfsresultaten;
 - c) Beklaagde heeft in november 2012 voor de winkel aan de O-dijk 3 en begin 2013 voor O-dijk 4A huurders gevonden, die, onder beëindiging van de huurovereenkomst met klaagster, de betreffende winkels zijn gaan huren van De W;
6. De Raad is van oordeel dat niet is gebleken dat beklaagde de belangen van klaagster onvoldoende heeft behartigd.
7. Niet is gebleken dat er huurkandidaten waren die bereid waren om een overnamesom aan klaagster te betalen laat staan dat beklaagde dergelijke kandidaten zonder overleg met klaagster heeft afgewimpeld. De Raad is verder van oordeel dat beklaagde zich niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen naar aanleiding van de wateroverlast die rond juli 2012 in een van de door klaagster gehuurde winkels was ontstaan, ook gezien het feit dat beklaagde met de uitvoering van de huurovereenkomst of het beheer van de winkel geen bemoeienis had.

Beklaagde heeft aangegeven dat hij inziet dat het ongelukkig was dat uitsluitend de nieuwe huurder van O-dijk 3 de beschikking kreeg over het enige toilet van beide winkels, zodat klaagster enige tijd afhankelijk was van het toilet van de bovenwoning, maar nu beklaagde

daarvoor excuses heeft aangeboden acht de Raad dit punt van onvoldoende gewicht om tot een gegrondverklaring van de klacht te kunnen komen.

8. De Raad is van oordeel dat evenmin is gebleken dat beklaagde zich schuldig heeft gemaakt aan belangenverstrengeling. De Raad kan zich voorstellen dat klaagster door een mail van beklaagde van 5 november 2012 (waarin beklaagde schreef de verhuur van de panden in opdracht van De W uit te voeren) de indruk heeft gekregen dat van belangenverstrengeling sprake is geweest. Beklaagde heeft aangegeven dat deze brief op een vergissing harerzijds berustte. Tegenover de uitdrukkelijke stellingen van beklaagde heeft klaagster onvoldoende aangedragen om tot de conclusie te komen dat beklaagde (ook) in opdracht van De W handelde. De Raad merkt wel op dat de mail van beklaagde van 5 november 2012 ertoe heeft geleid dat klaagster “op het verkeerde been is gezet” en beklaagde er aldus zelf aan heeft bijgedragen dat klaagster over de rol van beklaagde is gaan twijfelen.
9. Voor zover beklaagde in opdracht van De W mocht hebben gehandeld bij de verhuur of verkoop van de panden K-markt 76 en 78 te D, hetgeen beklaagde overigens heeft betwist, is de Raad van oordeel dat hierbij van belangenverstrengeling geen sprake is geweest nu het hier gaat om verschillende objecten.
10. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te ‘s-Gravenhage op 16 juni 2014

door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.