

**Belangenbehartiging opdrachtgever. Opstellen van huurovereenkomst.
Ontvankelijkheid.**

Beklaagde heeft in opdracht van klagers m.b.t. de woning van klagers een huurovereenkomst opgesteld. Klagers verwijten beklaagde en haar kantoor dat bij het opstellen van de huurovereenkomst niet is voldaan aan de vereisten van de Leegstandwet.

De Raad overweegt dat beklaagde toen zij de door klagers bekritiseerde handelingen verrichtte, niet bij de NVM was aangesloten. Zij was toen niet gebonden aan de NVM-regelgeving en viel toen niet onder het bereik van het NVM-tuchtrecht. De klacht is in zoverre dan ook niet-ontvankelijk. Dat beklaagde nadien, toen zij wel NVM lid was, bij de klachtafhandeling tekort zou zijn geschoten, is niet komen vast te staan. Evenmin is komen vast te staan dat door het kantoor van beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld is.

Uitspraak in de klacht van:

de heer **A.** en mevrouw **A.**

tegen:

[mevrouw **X**] en [**X**] Makelaardij

Inleiding

Bij brief van 12 mei 2014 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtdossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de “Raad”, gezonden. Blijkens dit dossier hebben de heer en mevrouw A., wonende te H., hierna te noemen “klagers”, een klacht ingediend tegen mevrouw [X] van het makelaarskantoor [X], lid van de NVM, gevestigd te H., hierna te noemen “beklaagde” en “het kantoor van beklaagde”.

Bij brief van 3 juni 2014 heeft de gemachtigde van beklaagde een verweerschrift ingediend bij de Raad.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 25 juni 2014 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren zowel klagers als beklaagde in persoon aanwezig. Beklaagde werd ter zitting bijgestaan door mr. D., advocaat te H. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

Bij tussenbeslissing van 25 juni 2014 heeft de Raad geoordeeld dat de klacht van klagers mede is gericht tegen het kantoor van beklaagde. Met het oog op de goede procesorde is het kantoor van beklaagde in de gelegenheid gesteld om tegen de klacht verweer te voeren, hetgeen is geschied bij verweerschrift van 11 juli 2014,

waarna klagers in de gelegenheid zijn gesteld hierop te reageren. Klagers hebben hun reactie aan de Raad doen toekomen op 28 juli 2014. Het kantoor van beklaagde heeft ten slotte nog gereageerd bij aanvullend verweerschrift van 14 augustus 2014.

1. Verweer

Het kantoor van beklaagde heeft primair gesteld dat de Raad ten onrechte de door klagers geformuleerde klacht tegen beklaagde beschouwt als te zijn gericht tegen het kantoor van beklaagde en verwijst daarbij naar een uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht met kenmerk 12/2426. Subsidiair heeft het kantoor van beklaagde gesteld dat klagers te lang hebben gewacht met het indienen van de klacht. Meer subsidiair heeft het kantoor van beklaagde gesteld dat de klacht ongegrond is, nu het kantoor van beklaagde niet de concrete gedragingen van beklaagde kan worden verweten. Het kantoor van beklaagde betwist dat de gedragingen van beklaagde aan haar (tuchtrechtelijk) kunnen worden verweten en betwist zich schuldig te hebben gemaakt aan handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand.

2. Nader standpunt klagers

Klagers hebben de klacht eerst ingediend nadat de procedure tot beëindiging van de onderhuurovereenkomst was beëindigd en de woning was ontruimd. Klaagster is nadien behandeld wegens een ernstige ziekte, zodat klagers hun prioriteit elders hadden. Het kantoor van beklaagde heeft niet ontkend dat de huurovereenkomst niet aan de vereisten van de Leegstandswet voldoet. Klagers hebben hetgeen de gemachtigde van het kantoor van beklaagde heeft gesteld betwist en aangegeven dat zij er van uit mochten gaan dat beklaagde ter zake haar werkzaamheden werd gecontroleerd door de kantoorleiding.

3. Beoordeling

Vast staat dat de feitelijke handelingen waarover klagers met betrekking tot de door beklaagde opgestelde huurovereenkomst hebben geklaagd zijn verricht in de periode

voordat beklaagde bij de NVM als makelaar was aangesloten. Gedurende de periode waarin zij de bekritiseerde handelingen heeft uitgevoerd was zij derhalve niet gebonden aan de NVM-regelgeving en viel zij niet onder het bereik van het NVM tuchtrecht. Gelet hierop kan de tuchtrechter een met betrekking tot dat handelen ingediende klacht niet behandelen en is deze in zoverre niet-ontvankelijk.

Dat beklaagde - nadien, toen ze wel NVM lid was geworden - bij de klachtafhandeling tekort zou zijn geschoten, kan op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting niet worden vastgesteld. Beklaagde is met klagers, nadat het gebrek in de huurovereenkomst geconstateerd was, in gesprek gekomen en heeft de ontstane kwestie serieus genomen. Vervolgens is de zaak door wederzijdse advocaten ter hand genomen. Het feit dat de interventie van haar advocaat mogelijk niet bevorderlijk is geweest voor de oplossing van het geschil, kan beklaagde in tuchtrechtelijke zin niet worden toegerekend.

De Raad is van oordeel dat de klacht van klagers ook gericht is tegen het kantoor van beklaagde . Klagers hebben zulks ook ter zitting desgevraagd bevestigd, zodat geen vergelijk kan worden getrokken met de uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht van januari 2013 (CR/12/2426) waar het kantoor van beklaagde een beroep op doet. De vraag of het kantoor van beklaagde tuchtrechtelijk jegens klagers tekort is geschoten, wordt door de Raad echter negatief beantwoord. Om een dergelijke conclusie te kunnen trekken zouden meer feiten moeten zijn gesteld en gebleken, hetgeen door klagers is nagelaten. Dat het kantoor van beklaagde bij de begeleiding van beklaagde tekort zou zijn geschoten, heeft de Raad niet kunnen vaststellen. Daarbij komt dat het enkele feit van het maken van een (beroeps)fout niet zonder meer de conclusie rechtvaardigt dat sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

De overige verweren behoeven geen bespreking.

4. Beslissing

De Raad verklaart de klacht tegen beklaagde met betrekking tot de inhoud van de huurovereenkomst niet-ontvankelijk. Voor zover de klacht tegen beklaagde ziet op de klachtafhandeling verklaart de Raad de klacht ongegrond.

De Raad verklaart de klacht als gericht tegen het kantoor van beklagde eveneens ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 1 oktober 2014 door de raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Verdoold RMT (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).

voorzitter

secretaris