

## **Problemen bij totstandkoming huurovereenkomst.**

*Een makelaar krijgt opdracht om met een potentiële huurder van een praktijkruimte te onderhandelen over de huurprijs. Als daarover overeenstemming wordt bereikt blijken er ineens nog andere bespreekpunten tussen partijen te liggen waar de makelaar niets van afwist. Hij had alleen opdracht om over de huurprijs te onderhandelen en die taak heeft hij vervuld. De hem gemaakte verwijten van tekort schieten zijn niet terecht.*

De Raad van Toezicht Utrecht geeft uitspraak inzake een klacht van:

De heer **J.W. J.**, wonende te M, hierna te noemen: "klager"

Tegen:

de heer **R.**, gevestigd te M, makelaar, aangesloten bij de NVM, hierna te noemen: "beklaagde"

### **1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Klager heeft, mede namens de heer W.K. van D. en Mevrouw E.M.P. van D.-J., bij brief d.d. 31 augustus 2014, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief van zijn raadvrouw d.d. 30 oktober 2014 met bijlagen verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 16 januari 2015 zijn verschenen:
  - klager, vergezeld van zijn raadsman Mr S. de Kruijff;
  - beklagde, vergezeld van zijn raadvrouwen Mr L. Kruitwagen en Mr C.J.J.C. Arnouts.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.6 De klacht van klager bestaat uit twee onderdelen. Het tweede onderdeel van de klacht richt zich tegen de NVM zelf en de verzekeraar van beklagde BAVAM. Ter zitting van de Raad van Toezicht is dit onderdeel van de klacht door klager ingetrokken en zal dan ook niet verder worden behandeld.

1.7 Beklaagde doet in zijn verweer onder meer een beroep op de niet-ontvankelijkheid van de klacht aangezien klager geen belang heeft en niet beschikt over een machtiging van de eigenaar van het pand aan de V H-straat 43 te M. Ter zitting van de Raad van Toezicht is dit onderdeel van het verweer door beklagde ingetrokken en zal dan ook niet verder worden behandeld.

## 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 De schoonzoon en dochter van klager, hierna te noemen "Van D", zijn eigenaar van een pand gelegen aan de V H-straat 43 te M. Van D en klager, namens Van D, hebben in 2012 met de heer B van tandartsenpraktijk I onderhandeld over de huur van de benedenverdieping van dit pand.

2.3 Eind juli/begin augustus 2012 is door klager contact gezocht met beklagde om met de potentiële huurder te onderhandelen over de huurprijs voor de desbetreffende benedenverdieping. Beklaagde heeft diverse contacten gehad met de makelaar van de potentiële huurder en bevestigt op 3 augustus 2012 per mail aan de makelaar van de potentiële huurder de overeenstemming over de huurprijs.

2.4 Na deze bevestiging ontstaat er tussen partijen discussie over een aantal andere voorwaarden voor het tot stand komen van een huurovereenkomst. In de dagen na 3 augustus wordt geen overeenstemming bereikt. Op 17 augustus 2012 laat klager aan beklagde weten dat vanaf dat moment de verdere communicatie tussen partijen uitsluitend rechtstreeks tussen klager en de (makelaar van) de potentiële huurder dient plaats te vinden. Daarmee is de opdracht aan beklagde beëindigd.

## 3. **De klacht**

3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.

3.2 Klager verwijt beklagde dat hij in de opdracht om een huurovereenkomst tot stand te brengen tekort is geschoten. Klager stelt dat beklagde er voor had moeten zorgen dat de bereikte overeenstemming tussen partijen op de juiste wijze zou worden vastgelegd in een schriftelijk huurovereenkomst. Beklaagde heeft dat verzuimd door onder meer in de mail van 3 augustus 2012 niet zelf de overeenstemming te bevestigen maar aan de makelaar van de potentiële huurder te vragen de overeenstemming te bevestigen.

3.3 Doordat beklagde niet voldoende doortastend heeft gehandeld is er discussie ontstaan tussen partijen over een aantal andere onderwerpen (onder andere de indexering van de huurprijs en de hoogte van de borgsom). Uiteindelijk is het niet tot overeenstemming

gekomen. Van D heeft door het onvoldoende adequaat handelen van beklaagde aanzienlijke schade geleden.

3.4 Door aldus te handelen heeft beklaagde laakbaar gehandeld.

#### 4. **Het verweer**

4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Beklaagde stelt ten eerste dat klager de klacht te laat heeft ingediend en daarom niet-ontvankelijk dient te worden verklaard.

4.3 Beklaagde heeft eind juli/begin augustus 2012 de opdracht gekregen van Van D met de potentiële huurder de huurprijs uit te onderhandelen. Op dat moment had klager J al geruime tijd onderhandeld met de potentiële huurder over allerlei onderwerpen de huurovereenkomst betreffende. Beklaagde leefde in de veronderstelling dat partijen behoudens over de huurprijs al volledige overeenstemming hadden bereikt. Op 3 augustus 2012 heeft beklaagde overeenstemming bereikt met (de makelaar van) de potentiële huurder en dat in een mail bevestigd.

4.4 Na de bevestiging van 3 augustus 2012 bleek dat er over een aantal onderwerpen nog geen overeenstemming bestond tussen partijen. Beklaagde heeft zich ingespannen alsnog overeenstemming te bereiken totdat de opdracht aan hem op 17 augustus 2012 werd ingetrokken. Beklaagde heeft de opdracht tot het bereiken van overeenstemming over de huurprijs correct uitgevoerd. Dat er geen volledige overeenstemming is bereikt tussen partijen kan beklaagde niet worden verweten.

#### 5. **Beoordeling van het geschil**

5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.

5.2 De Raad van Toezicht is van oordeel dat beklaagde in de aan hem verstrekte opdracht niet tekort is geschoten. Er was voor beklaagde geen reden aan te nemen dat er naast de huurprijs nog een aantal andere onderwerpen ter discussie waren of zouden komen. Uit de door klager verstrekte informatie mocht beklaagde opmaken dat er enkel nog discussie over de hoogte van de huurprijs bestond. Zijn opdracht was het bereiken van overeenstemming over de huurprijs. Die overeenstemming heeft beklaagde in een mail van 3 augustus 2012 aan de makelaar van de potentiële huurder bevestigd. Dat de potentiële huurder geen contra-bevestiging heeft gestuurd lag niet aan de hoogte van de huurprijs maar aan een aantal andere onderwerpen de huur betreffende. Beklaagde heeft, toen hem duidelijk werd dat er nog andere onderwerpen ter discussie waren, getracht ook over die onderwerpen overeenstemming te bereiken. Op het moment dat de opdracht aan hem werd ingetrokken was dat nog niet gelukt. Dat valt beklaagde niet te verwijten.

- 5.3 Al met al is de Raad van Toezicht van oordeel dat beklaagde als een redelijk handelend makelaar heeft gehandeld en voldoende zorgvuldig de aan hem verstrekte opdracht heeft uitgevoerd. De klacht zal dan ook ongegrond worden verklaard. Nu de klacht ongegrond wordt verklaard is er voor de Raad van Toezicht geen aanleiding te oordelen over het verweer dat de klacht te laat is ingediend.
- 5.4 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

- 6.1 Verklaart de klacht van klager:

**- O N G E G R O N D -**

Aldus gewezen te Utrecht op zes februari tweeduizendvijftien, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer J. Sträter, makelaar-lid en mr. R. Imhof, lid/ secretaris.

Mr E.A. Messer  
voorzitter

Mr. R. Imhof  
secretaris