

22-28 CRvT

Klacht niet opdrachtgever. Staat van gehuurde bij oplevering.

De Makelaar is ingeschakeld door een huurder om voor een deel van het door die huurder gehuurde bedrijfspand een nieuwe (onder)huurder te vinden. Klaagster meldt zich als geïnteresseerde. Daarbij komt ter sprake dat Klaagster het gehele pand wel zou willen huren. Hiertoe dienen afspraken te worden gemaakt met de eigenaar/verhuurder en een zittende onderhuurder. Uiteindelijk komt de huurovereenkomst met Klaagster tot stand. Na ingebruikname blijkt het pand niet geschikt voor het door Klaagster beoogde gebruik. Er zijn verbouwingswerkzaamheden nodig. In deze procedure dient Klaagster twee klachten in jegens de Makelaar. De Makelaar wordt verweten dat hij niet duidelijk is geweest over voor wie hij werkte. Daarnaast wordt de Makelaar verweten dat hij selectief informatie gedeeld heeft met Klaagster. De Centrale Raad komt tot de conclusie dat voldoende duidelijk is geweest dat de Makelaar alleen voor de voormalige huurder heeft opgetreden. De klacht worden ongegrond verklaard. Ook de klacht omtrent het selectief verstrekken van informatie wordt ongegrond verklaard.

CR 22/2751

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

[M.]

kantoorhoudende te Amsterdam,
appellante/klaagster in eerste aanleg,

tegen

de heer **[H.]**, Aangesloten NVM-Makelaar,
kantoorhoudende te Amsterdam,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 3 augustus 2020, gevolgd door het klachtformulier van 30 september 2020, heeft appellante/klaagster in eerste aanleg (hierna: klaagster) een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht Amsterdam (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 9 juni 2021, verzonden bij brief van 21 juni 2021, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klaagster heeft bij brief van 27 juli 2021 hoger beroep ingesteld. Bij (aanvullend) beroepschrift van 25 oktober 2021 heeft zij de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de Makelaar) heeft bij brief van 4 januari 2022 zijn verweerschrift ingediend.
- 1.4 De mondelinge behandeling heeft op 7 april 2022 via een digitale verbinding plaatsgevonden. Verschenen zijn:
 - namens klaagster: M. van der Vliet (bedrijfsjurist), bijgestaan door mr. F.H.J. van Schoonhoven en mr. E.C.A. Brand;
 - de Makelaar, bijgestaan door mr. K. Baetsen en mr. D.J.A. van den Berg.

Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten aan de hand van vooraf toegestuurde pleitaantekeningen nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

2. De feiten

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 De Makelaar is werkzaam bij het NVM-Lid [H. Makelaars B.V.] (hierna: het Makelaarskantoor).
- 2.2 Stichting Stadgenoot (hierna: de Eigenaar) is eigenaar van een kantoorpand, gelegen aan de Veemkade 562-568 te Amsterdam. In 2016 verhuurde de Eigenaar een gedeelte van het pand aan huurder Dutch Brand Management B.V. (hierna: de Huurder), die dit deels zelf gebruikte en deels onderverhuurde aan een andere onderneming, Friend of Mine B.V. (hierna: de Deelonderhuurder).
- 2.3 De Huurder wilde het deel dat zij zelf gebruikte voor de resterende huurtermijn in onderhuur geven en heeft daartoe het Makelaarskantoor ingeschakeld. Tussen de Huurder en het Makelaarskantoor is een overeenkomst van opdracht gesloten.
- 2.4 Voor de onderverhuur van alleen het gedeelte dat de Huurder in gebruik had, heeft het Makelaarskantoor op Funda een advertentie geplaatst. In deze advertentie is het oppervlakte van de in onderhuur te geven ruimte gesteld op 1.544 m², bestaande uit een souterrain van 665 m² en een beletage van 879 m². Verder behoren nog tien parkeerplaatsen bij de onderhuur. De ruimte werd in onderhuur aangeboden voor een periode vanaf 1 mei 2015 tot en met 30 april 2018. In de bewoordingen van de advertentie:

"Huurcontract: betreft het recht van onderhuur, zijnde 1 mei 2015 t/m 30 april 2018".

- 2.5 Naar aanleiding van de Funda-advertentie heeft klaagster op 26 juni 2016 telefonisch contact gezocht met de Makelaar. Vervolgens heeft zij het pand op 29 juni 2016 in bijzijn van de Makelaar twee keer bezichtigd.
Tijdens de bezichtigingen heeft klaagster met de Makelaar besproken dat zij geïnteresseerd was om voor een langere periode dan tot 30 april 2018 een kantoorruimte met een groter oppervlak dan de aangeboden onderhuurruimte te huren. Daarop heeft de Makelaar in ieder geval aan klaagster laten weten dat het gedeelte dat door de Deelonderhuurder werd gebruikt wellicht ook aan klaagster beschikbaar kon worden gesteld.
- 2.6 Nadat klaagster aan de Makelaar had laten weten dat zij zowel het door Huurder als door de Deelonderhuurder gebruikte gedeelte voor een periode van tien jaar wilde huren, heeft de Makelaar contact gezocht met de Eigenaar en de Deelonderhuurder.
De Deelonderhuurder was in beginsel bereid de onderhuurovereenkomst van het door haar gebruikte gedeelte vroegtijdig te beëindigen. De Eigenaar was in beginsel bereid de huurovereenkomst met de Huurder vroegtijdig te beëindigen en daarna de gehele ruimte – dat de Huurder van de Eigenaar huurde maar feitelijk deels in gebruik was bij de Huurder en deels bij de Deelonderhuurder – rechtstreeks voor een periode van tien jaar aan klaagster te verhuren. Anders gezegd, betekende dit onder meer dat de Deelonderhuurder vroegtijdig de onderhuurovereenkomst met de Huurder en de Huurder vroegtijdig de gehele huurovereenkomst met de Eigenaar zou beëindigen, zodat de Eigenaar de gehele ruimte vrij van huur aan klaagster kon verhuren.
- 2.7 Op 1 juli 2016 heeft de Makelaar aan klaagster een 'eindvoorstel' voor de huurovereenkomst toegestuurd. Dat voorstel is gedaan onder het voorbehoud van definitieve goedkeuring van de directie van de Eigenaar, de Huurder en de Deelonderhuurder. In het eindvoorstel staat dat de huurovereenkomst wordt aangegaan door de Eigenaar als verhuurder en klaagster als huurder.
Bij e-mail van 5 juli 2016 heeft klaagster aan de Makelaar haar commentaar op het eindvoorstel gegeven. Vervolgens heeft de Makelaar bij e-mail van 11 juli 2016 het aangepaste eindvoorstel van de Eigenaar aan klaagster gestuurd. Hierna is nog enige e-mail correspondentie over de details van de huurovereenkomst gewisseld.
Bij e-mail van 5 augustus 2016 heeft het Makelaarskantoor aan klaagster de concept huurovereenkomst toegezonden. Daarop hebben klaagster bij e-mail van 9 augustus 2016 en de Eigenaar bij e-mail van 10 augustus 2016 nog enige wijzigingen op de concept huurovereenkomst voorgesteld. De reactie van de Eigenaar is aan de Makelaar met c.c. aan klaagster gezonden. Vervolgens hebben de Eigenaar en (de advocaat van) klaagster direct contact gehad zonder dat de Makelaar daarbij, in bijvoorbeeld de e-mailcorrespondentie, werd betrokken.
Uit onder meer de e-mailcorrespondentie blijkt dat klaagster in de onderhandelingen werd bijgestaan door een advocaat, een binnenhuisarchitect en een accountant.
- 2.8 Op 24 augustus 2016 is de huurovereenkomst tussen klaagster en de Eigenaar getekend. De huurovereenkomst is voor tien jaar (twee maal vijf jaar) aangegaan, ingaande op 1 oktober 2016. De verhuurde bedrijfsruimte (hierna: het Gehuurde) is in de huurovereenkomst omschreven en bestaat uit een verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) van 2.026 m², zijnde het souterrain van 709 m² vvo en de begane grond van 1.317 m² vvo, alsmede achttien parkeerplaatsen. De aanvangshuurprijs, inclusief servicekosten, bedraagt € 48.285,05 per

maand.

2.9 De sleuteloeverdracht van het Gehuurde heeft op 30 september 2016 plaatsgevonden. Klaagster heeft toen het Gehuurde in gebruik genomen. Van de rondgang op die dag en de opname van de installaties is een verslag gemaakt. Uit dat verslag blijkt dat naast de Eigenaar en de (alsdan oud) Huurder, ook de Makelaar aanwezig is geweest. In dat verslag wordt de Makelaar aangeduid als de makelaar van de Huurder.

2.10 Nadat klager het Gehuurde in gebruik had genomen, heeft klager bemerkt dat de installaties en voorzieningen (waaronder de klimaatinstallatie, de elektriciteit-installatie en de geluidsisolatievoorzieningen) in het Gehuurde ontoereikend waren om de door haar gewenste 100 tot 150 werkplekken te realiseren. Klaagster heeft de nodige kosten gemaakt om het Gehuurde voor het door haar gewenste gebruik geschikt te maken.

2.11 Klaagster heeft eerst de Eigenaar als haar verhuurder op de in haar ogen gebrekkige gebouwinstallaties in het Gehuurde aangesproken. Nadat de Eigenaar de aansprakelijkheid had verworpen is klager alleen tegen de Eigenaar een procedure bij de kantonrechter in Amsterdam gestart. In deze procedure heeft klager gesteld dat de Eigenaar bij aanvang van de huurovereenkomst wist, althans kon weten, dat de gebouwinstallaties in het Gehuurde niet aan de nodige kwaliteits- of capaciteitseisen voor het door haar beoogde gebruik door 100 tot 150 mensen zouden voldoen. De Eigenaar heeft daardoor de kosten te vergoeden die zij heeft gemaakt om het voor haar gebruik geschikt te maken. Klaagster heeft die kosten toen gesteld op € 1.672.814,71.

De kantonrechter heeft in een tussenvonnis klager in de gelegenheid gesteld haar stelling te bewijzen dat zij aan de Eigenaar voorafgaand aan de totstandkoming van de huurovereenkomst kenbaar heeft gemaakt op welke wijze en met hoeveel personeelsleden zij gebruik wenste te maken van het Gehuurde. In het kader van deze bewijsopdracht zijn getuigen gehoord, waaronder de Makelaar. De Makelaar heeft onder meer verklaard:

"Ik ben vijf of zes keer samen met vertegenwoordigers van [klager] in het gehuurde geweest. (...) Tijdens de bezichtigingen is door [klager] niet gezegd met hoeveel mensen zij in het gehuurde wilde gaan zitten. Zij hebben wel verteld dat het om meerdere bedrijven ging, maar ik weet niet om hoeveel. (...) Er is in de contacten met [klager] nooit gesproken over 150 werkplekken of 150 mensen. Dat zag ik pas op de ochtend van de oplevering, toen ik de tekening zag met al die werkplekken. (...) Dat was na de ondertekening van de huurovereenkomst tussen [klager] en [de Eigenaar].

Ik trad op namens [de Huurder]. Dat heb ik ook altijd gezegd. (...) Ik heb vanaf het begin aan [klager] gemeld dat ik niet voor [de Eigenaar] optreed, maar voor [de Huurder]. (...), directeur van [de Huurder] heeft dat ook tegen de familie [van klager] gezegd, toen zij bij de bezichtiging waren."

Bij eindvonnis van 4 oktober 2019 heeft de kantonrechter geoordeeld dat klager niet in het opgedragen bewijs is geslaagd, zodat de vordering van klager is afgewezen. Overigens achtte de kantonrechter wel bewezen dat de Makelaar voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst op de hoogte was van de plannen van klager met het Gehuurde. De kantonrechter heeft overwogen:

"Op basis van de getuigenverklaring is wel bewezen dat [de Makelaar] voorafgaand aan de ondertekening op de hoogte was van de plannen van [klager] met het gehuurde. Alle getuigen, met uitzondering van [de Makelaar] zelf, verklaren dat er tijdens de bezichtiging in aanwezigheid van [de Makelaar] is gesproken over het aantal werkplekken dat [klager] wenste te realiseren, zodat dit als vaststaand kan worden aangemerkt."

De kantonrechter verwerpt vervolgens de stelling van klaagster dat de kennis van de Makelaar aan de Eigenaar moet worden toegerekend.

"Niet gebleken is dat [de Eigenaar] aan [klaagster] heeft meegedeeld of anderszins de indruk heeft gewekt dat [de Makelaar] voor [de Eigenaar] optrad. (...) Ook overigens zijn door [klaagster] geen feiten of omstandigheden aangedragen die deze stelling onderbouwen."
Klaagster is van dit vonnis bij het gerechtshof Amsterdam in hoger beroep gekomen.

2.12 Na de uitspraak van de kantonrechter heeft klaagster bij brief van 20 januari 2020 de Makelaar en het Makelaarskantoor aansprakelijk gesteld voor de tekortkomingen in het Gehuurde voor het door klaagster beoogde gebruik. Ook wordt de Makelaar verweten dat hij als getuige meeneed heeft gepleegd. De schade wordt door klaagster inmiddels begroot op € 600.000,-. Het Makelaarskantoor heeft de beroepsverzekeraar ingeschakeld die bij e-mail van 11 februari 2020 de aansprakelijkheid heeft afgewezen.

2.13 Later dat jaar heeft klaagster een tuchtklacht tegen de Makelaar ingediend, waartoe op 30 september 2020 het klachtformulier is ingevuld.

2.14 Vervolgens is klaagster ook tegen de Makelaar en het Makelaarskantoor een civiele procedure bij de rechtbank Amsterdam gestart, waarin zij schadevergoeding nader op te maken bij staat alsmede een voorschot daarop van € 400.000,- heeft gevorderd. Bij vonnis van 20 oktober 2021 heeft de rechtbank de vorderingen van klaagster afgewezen.

Anders dan eerder de kantonrechter in de procedure tussen klaagster en de Eigenaar heeft de rechtbank in de procedure tegen de Makelaar en het Makelaarskantoor onder meer geoordeeld dat de Makelaar voorafgaand aan het tekenen van de huurovereenkomst niet wist dat klaagster in het Gehuurde 100 tot 150 werkplekken wilde realiseren:

"4.6.4. De rechtbank acht op basis van het voorgaande niet bewezen dat [de Makelaar] reeds vóór het sluiten van de huurovereenkomst wetenschap had van de bedoeling van [klaagster] om in het Gehuurde 100 tot 150 werkplekken te realiseren. (...)"

De rechtbank verwerpt ook de stelling van klaagster dat de Makelaar over de technische installaties een onjuiste mededeling heeft gedaan:

"4.8. De stelling dat [de Makelaar] aan [klaagster] de onjuiste mededeling heeft gedaan dat de capaciteit van de technische installaties toereikend was om tenminste 100 tot 150 werkplekken in stand te houden – ter zake waarvan [klaagster] stelplicht en bewijslast heeft – wordt niet gevolgd, omdat ter zake onvoldoende is gesteld. Ten eerste is in dat kader van belang dat niet is komen vast te staan dat [de Makelaar] wetenschap had van de wens om 100 tot 150 werkplekken te realiseren, zodat reeds daarom niet kan worden aangenomen dat [de Makelaar] in het verband met die wetenschap een mededeling over de capaciteit van de technische installaties heeft gedaan. De opmerking (...) 'dat [de Makelaar] heeft aangegeven dat dit gebruik prima kon in het Gehuurde' – waar met 'dit gebruik' wordt bedoeld op gebruik door 100 tot 150 man – is in het geheel niet geconcretiseerd, terwijl de concretisering die wél is gegeven, namelijk de 'state of the art'-mededeling van [de Makelaar], niets zegt over de capaciteit van de installaties. (...)"

De rechtbank verwerpt voorts de stelling van klaagster dat de Makelaar wist dat de technische installaties voor het gebruik van 100 tot 150 werkplekken onvoldoende capaciteit had:

"4.11.2. Gesteld noch gebleken is dat [de Makelaar] zonder informatie van derden (dat wil

zeggen: [de Eigenaar] of eventueel [de Huurder] wist dat in het Gehuurde wegens onvoldoende capaciteit van de technische installaties geen 100-150 werkplekken konden worden gerealiseerd; die informatie moest dus van [de Eigenaar] of [de Huurder] komen. Verder is van belang dat niet is komen vast te staan dat [de Makelaar] reeds vóór het sluiten van de huurovereenkomst wetenschap had van de bedoeling van [klaagster] om in het Gehuurde 100 tot 150 werkplekken te realiseren. De enige manier waarop [de Makelaar] dan onrechtmatig zou hebben kunnen handelen zit hem dan hierin dat [de Eigenaar] (of [de Huurder]) [de Makelaar] erover heeft geïnformeerd – met het doel om die informatie aan [klaagster] over te brengen – dat het Gehuurde een gebrek had in de zin dat slechts een beperkt aantal werkplekken kon worden gerealiseerd, en dat [de Makelaar] vervolgens heeft nagelaten om die informatieoverdracht te bewerkstelligen. Dat hiervan sprake is geweest, is echter niet door [klaagster] gesteld. (...)”

De rechtbank laat in het midden of de Makelaar ten onrechte de indruk heeft gewekt dat hij (ook) voor de Eigenaar als makelaar optrad. De rechtbank oordeelt dat zelfs als dat het geval zou zijn de gevorderde schade niet in causaal verband staat tot de verweten gedraging, zodat op die grond de vordering van klaagster al moet worden afgewezen en verder onderzoek naar de vraag of Makelaar over zijn positie een onjuiste indruk heeft gewekt niet hoeft te worden gedaan. In de bewoordingen van de rechtbank:

“4.12 [Klaagster] verwijt [de Makelaar] dat hij jegens [klaagster] de indruk heeft gewekt dat hij de makelaar was van [de Eigenaar] en/of dat hij nimmer enige actie heeft ondernomen om die indruk te corrigeren.

(...)”

De rechtbank zal echter in het midden laten of het verwijt van [klaagster] aan [de Makelaar] wat betreft zijn rol-invulling terecht is. (...)”

4.15.1 Voor het kunnen slagen van de vordering is onder meer noodzakelijk dat de schade in een voldoende causaal verband staat met het handelen van [de Makelaar], in de zin van artikel 6:98 BW. Zo’n voldoende causaal verband is in dit geval niet aanwezig, althans daarover heeft [klaagster] onvoldoende gesteld.”

Klaagster heeft tegen dit vonnis van de rechtbank geen hoger beroep ingesteld.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is weergegeven, houdt in dat de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, doordat hij:

1. onduidelijk is geweest over zijn rol als makelaar ten opzichte van de verschillende betrokken partijen terwijl hij jegens klaagster de indruk wekte dat hij de makelaar was van de Eigenaar en/of nimmer enige actie ondernam om die indruk te corrigeren;
2. selectief uitgangspunten, onderhandelingsaspecten et cetera, die klaagster aan de orde stelde in de gesprekken en onderhandelingen met de Makelaar in het kader van het aangaan van de huurovereenkomst aan de Eigenaar, heeft doorgegeven.

3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtrecht

- 4.1 De klacht is op 3 augustus 2020 ingediend, zodat het per 1 oktober 2019 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals gewijzigd door de Ledenraad op 26 juni 2019, (hierna: Reglement Tuchtrechtspraak) van toepassing is.

bij wie instellen hoger beroep

- 4.2 Artikel 39 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt dat hoger beroep van een uitspraak van de Raad van Toezicht moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving die binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden door het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM moet zijn ontvangen.
In het kader van deze regeling wordt veelal in de uitspraak van de Raad van Toezicht of in de brief waarbij die uitspraak wordt toegezonden gewezen op het post- en e-mailadres van het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 4.3 In dit geval heeft de Raad van Toezicht aan het slot van de uitspraak gemeld dat binnen de termijn van 8 weken bij de Centrale Raad van Toezicht beroep kan worden ingesteld met vermelding van een adres dat het postadres van de NVM is.
- 4.4 Klaagster heeft bij aangetekend verzonden brief van 27 juli 2021 met vermelding van het postadres van de NVM hoger beroep ingesteld. Deze brief is tevens per e-mail aan de secretaris van de Raad van Toezicht gezonden.
- 4.5 Het is de Centrale Raad van Toezicht gebleken dat de brief van 27 juli 2021 niet binnen de termijn van 8 weken door het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM is ontvangen. De Centrale Raad van Toezicht veronderstelt dat de oorzaak hiervoor is gelegen in het onjuiste postadres aan het slot van de uitspraak. Nu de e-mail met daarbij gevoegd de schriftelijke mededeling van het hoger beroep tijdig door de Raad van Toezicht is ontvangen en de onjuiste adressering het gevolg is van een door de Raad van Toezicht vermeldt onjuist adres aan het slot van de uitspraak, moet naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht het hoger beroep worden beschouwd als tijdig te zijn ingesteld.
- 4.6 Overigens zal de Centrale Raad van Toezicht de secretaris opdragen de Raad van Toezicht op deze omissie te wijzen met het verzoek er op toe zien dat voortaan het juiste post- en e-mailadres van het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM aan het slot van de uitspraak wordt gemeld.

ontvankelijkheid klaagster

- 4.7 De Makelaar heeft bij de Raad van Toezicht onder meer het verweer gevoerd dat klaagster in haar klacht niet-ontvankelijk moet worden verklaard. De Raad van Toezicht heeft dit verweer verworpen. In hoger beroep heeft de Makelaar aangegeven in de verwerping van zijn niet-ontvankelijkheidsverweer te berusten. Daardoor is dit verweer in hoger beroep niet meer aan orde. Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat de Raad van Toezicht terecht klaagster in haar klacht ontvankelijk heeft verklaard.

maatstaf bij samenloop civiele procedure en tuchtprocedure

- 4.8 Naast de onderhavige tuchtprocedure heeft klaagster ook een civiele procedure tegen zowel

de Makelaar als het Makelaarskantoor gevoerd. De rechtbank heeft de vorderingen van klaagster in het vonnis van 20 oktober 2021 afgewezen. De Makelaar heeft bij de Centrale Raad van Toezicht aangevoerd dat de feitelijke vaststellingen door de rechtbank en de daaraan verbonden juridische consequenties, gelet op de kracht van gewijsde van het vonnis, tussen partijen vaststaan, ook in deze tuchtprocedure.

- 4.9 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat de (Centrale) Raad van Toezicht zelfstandig heeft te beoordelen of een NVM-makelaarskantoor of NVM-makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De (Centrale) Raad van Toezicht is daarbij niet gebonden aan de beslissingen van rechtelijke instanties of geschillencommissies. In het geval er een relevant oordeel door een rechterlijke instantie of geschillencommissie is gegeven - zoals in dit geval het vonnis van de rechtbank in het geschil tussen klaagster enerzijds en de Makelaar en het Makelaarskantoor anderzijds - geldt voor de (Centrale) Raad van Toezicht wel een motiveringseis. Als het oordeel van de (Centrale) Raad van Toezicht afwijkt van het oordeel van de beslissing van de rechterlijke instantie of de geschillencommissie heeft de (Centrale) Raad van Toezicht zijn oordeel zodanig te motiveren dat het afwijkende oordeel, ook in het licht van de beoordeling door de rechter of de geschillencommissie, voldoende begrijpelijk is. Zie eerder de uitspraken op de website www.nvmtuchtrechtspraak.nl onder de nummers CR 21-92 en CR 22-16.

klachtonderdeel 1 onduidelijkheid voor wie de Makelaar optrad

- 4.10 Kern van klachtonderdeel 1 is dat de Makelaar tegenover klaagster onduidelijkheid heeft laten bestaan dat hij alleen voor de Huurder optrad. Klaagster is er steeds van uitgegaan dat de Makelaar (ook) optrad als makelaar van de Eigenaar. Zo had de Makelaar contact met de Eigenaar, kwam de Makelaar met oplossingen over huren van extra ruimte en voor een langere duur en deed hij huurvoorstellen voor die extra ruimte en langere duur. De Makelaar heeft daarbij niet aangegeven dat hij niet voor de Eigenaar optrad maar slechts voor de Huurder.
- 4.11 De Makelaar betwist dit en voert aan dat het voor klaagster altijd duidelijk is geweest dat hij optrad als makelaar van de Huurder. Hij verwijst hiertoe naar de advertentie op Funda, waaruit volgt dat het ging om onderhuur voor een beperkte periode. Daaruit volgt volgens de Makelaar dat het Gehuurde werd aangeboden namens de Huurder en niet namens de Eigenaar.
- Toen klaagster meer ruimte wilde huren dan op Funda was aangeboden en ook voor een langere periode wilde huren, heeft de Makelaar, naar hij stelt, aan klaagster duidelijk uiteengezet dat sprake was van een drietrapsraket: eerst moesten de Huurder en de Deelonderhuurder het eens worden over beëindiging van de onderhuurovereenkomst, vervolgens moesten de Huurder en de Eigenaar het eens worden over beëindiging van de hoofdhurovereenkomst en als laatste moesten de Eigenaar en klaagster het eens worden over de nieuw te sluiten huurovereenkomst. In deze drietrapsraket is hij de spil geweest, maar de Huurder was en bleef, naar klaagster wist, zijn opdrachtgever.
- Dat de rol van de Makelaar als makelaar van de Huurder voor klaagster steeds duidelijk was, blijkt volgens de Makelaar uit verschillende omstandigheden. Allereerst uit het contact dat de advocaat van klaagster rechtstreeks zocht met de Eigenaar om de laatste voorwaarden van de huurovereenkomst met de Eigenaar uit te onderhandelen. Ten tweede uit de ingebruikname notitie van 30 september 2016 die door een door klaagster ingeschakelde

deskundige is opgesteld en waarin de Makelaar wordt genoemd als de makelaar van de Huurder. Ten derde uit de gesprekken die klaagster na het aangaan van de huurovereenkomst rechtstreeks met de Eigenaar is gaan voeren over de volgens klaagster gebrekkige gebouwinstallaties. Omdat de Makelaar de makelaar van de Huurder was, is de Makelaar toen niet in de discussie betrokken.

- 4.12 Voor de beoordeling van dit klachtonderdeel stelt de Centrale Raad van Toezicht regel 1 van de Erecode voorop. Voor zover relevant luidt deze regel 1 van de Erecode:

"Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. (...) In zijn communicatie waakt hij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. (...)"

- 4.13 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorts voorop dat de rechtbank in het geschil tussen klaagster en de Makelaar/het Makelaarskantoor zich niet heeft uitgelaten over de vraag of klaagster over zijn positie tegenover klaagster onduidelijk is geweest. De rechtbank laat dit in het midden en wijst de vordering van klaagster af, omdat het causaal verband tussen de gevorderde schade en de verweten gedraging (als die zou komen vast te staan) ontbreekt.

- 4.14 Vanuit deze twee uitgangspunten oordeelt de Centrale Raad van Toezicht als volgt.

In de door de Makelaar geplaatste advertentie op Funda, wat de aanleiding is geweest voor het eerste contact tussen klaagster en de Makelaar, heeft de Makelaar de door de Huurder gebruikte ruimte voor korte duur te huur aangeboden. Hieruit volgt, naar klaagster wist althans kon weten, dat de Makelaar optrad als makelaar voor de Huurder.

Klaagster heeft nagenoeg op dezelfde dag van de eerste twee bezichtigingen aan de Makelaar duidelijk gemaakt dat zij in afwijking van het aanbod tot onderhuur voor een langere duur en een groter deel van het pand wenste te huren. Niet ter discussie staat dat klaagster wist dat in het andere gedeelte dat zij er bij wilde huren een andere gebruiker (Deelonderhuurder) zat en dat klaagster wist dat de Huurder niet tevens de eigenaar/hoofdverhuurder was, maar dat een derde partij eigenaar en hoofdverhuurder was (de Eigenaar).

De Makelaar heeft vervolgens in het belang van zijn opdrachtgever (de Huurder) contact met de Deelonderhuurder en de Eigenaar gelegd om te bezien of het mogelijk was aan de wensen van klaagster tegemoet te komen. Dit bleek in beginsel mogelijk te zijn, wat de Makelaar vervolgens aan klaagster heeft laten weten. Daarmee ontstond ten opzichte van het aanbod op Funda een nieuwe situatie.

- 4.15 De Centrale Raad van Toezicht wijst er op – mede gelet op het belang van regel 1 van de Erecode – dat de Makelaar er toen (zowel voor hemzelf, zijn opdrachtgever als klaagster) goed aan had gedaan (ook) schriftelijk of per e-mail vast te leggen dat de Huurder zijn opdrachtgever bleef en dat hij ten opzichte van de Eigenaar en de Deelonderhuurder berichten doorgaf, maar dat hij niet hun belangen behartigde. De Makelaar heeft dat niet gedaan. Op zichzelf is er ook geen tuchtrechtelijke regel die hem daartoe verplicht. Wel moet nu worden nagegaan of voor klaagster duidelijk moet zijn geweest dat de Makelaar alleen de belangen van de Huurder bleef behartigen en voor de andere partijen alleen enige tijd als doorschuifluik heeft gefungeerd.

- 4.16 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het voor klaagster duidelijk moet zijn geweest dat de Makelaar optrad voor de Huurder en niet (tevens) voor de Eigenaar. Allereerst is niet gesteld of gebleken dat de Makelaar aan klaagster expliciet heeft gemeld dat hij (ook)

voor de Eigenaar optrad. Ten tweede heeft de Makelaar ook in de correspondentie met klaagster de drie betrokken partijen benoemd. Hij heeft de Huurder als de huurder aangeduid, de Deelonderhuurder als onderhuurder en de Eigenaar als eigenaar/hoofdverhuurder. Dit blijkt onder meer uit zijn e-mail van 1 juli 2016 aan klaagster waarin het huurvoorstel wordt gedaan. Klaagster die werd bijgestaan door juristen en andere vastgoeddeskundigen wist althans kon begrijpen wat de achtergrond voor deze betrokken partijen was en dat klaagster alleen de door haar gewenste huurovereenkomst voor langere duur en een grotere ruimte aan kon gaan als de opdrachtgever van de Makelaar (de Huurder) instemde met een vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst omdat alleen in dat geval de Eigenaar aan klaagster de door haar gewenste huurovereenkomst kon aanbieden. Daardoor brengt tegen deze achtergrond de enkele omstandigheid dat de Makelaar in de correspondentie andere betrokken partijen noemt en hun standpunt weergeeft op zichzelf niet mee dat hij voor die partijen optreedt. Voor klaagster die door vastgoeddeskundigen, waaronder juristen, werd bijgestaan moet dat ook duidelijk zijn geweest. Uit verschillende feitelijke omstandigheden blijkt dat klaagster ook niet heeft aangenomen dat de Makelaar voor die andere betrokken partijen de makelaar was. Zo wordt in het inspectieverslag van 30 september 2016 dat door een door klaagster ingeschakeld bureau is opgesteld de Makelaar aangeduid als de makelaar van de Huurder. Toen de advocaat van klaagster werd ingeschakeld voor de beoordeling van de huurovereenkomst met de Eigenaar, heeft de advocaat van klaagster met de Eigenaar onderhandeld en niet (tevens) met de Makelaar.

- 4.17 Hieruit concludeert de Centrale van Toezicht dat voor klaagster geen onduidelijkheid kan hebben bestaan over de vraag of de Makelaar optrad voor de Huurder. Dit klachtonderdeel is daarmee ongegrond.

klachtonderdeel 2 selectief informatie doorgeven

- 4.18 Ter toelichting op klachtonderdeel 2, waarin de Makelaar wordt verweten dat hij selectief informatie heeft doorgegeven, heeft klaagster aangevoerd dat de Makelaar als een deskundig en onafhankelijk adviseur die betrouwbaar en naar een en geweten handelt zich dient te onthouden van uitspraken als 'state of the art', 'modern', het spiegelen van werkplekken, of het pro-actief aandragen van alternatieve oplossingen, zonder zich er terdege van te vergewissen dat hetgeen hij stelt of adviseert correct is.
- 4.19 De rechtbank heeft in het vonnis van 20 oktober 2021 geoordeeld dat klaagster niet heeft bewezen dat de Makelaar voorafgaande aan het sluiten van de huurovereenkomst de wetenschap had van de bedoeling van klaagster om in het Gehuurde 100 tot 150 werkplekken te realiseren. Ook de Centrale Raad van Toezicht heeft in het overgelegde dossier en hetgeen ter zitting is verklaard geen toereikend bewijs voor die stelling aangetroffen, zodat de Centrale Raad van Toezicht de rechtbank hierin volgt.
- 4.20 De Centrale Raad van Toezicht heeft voorts geen aanknopingspunten aangetroffen om af te wijken van het oordeel van de rechtbank, dat de Centrale Raad van Toezicht voor juist houdt, dat als de Makelaar, hetgeen hij betwist, de 'state of the art' mededeling over de installaties heeft gedaan die aanduiding op zichzelf niets zegt over de capaciteit van de installaties maar alleen over de op zichzelf staande technische kwaliteit van de installaties. Niet gesteld of gebleken is dat deze (betwiste) mededeling over de op zichzelf staande technische kwaliteit – los van de capaciteit – onjuist is. Voorts blijkt uit het dossier dat klaagster met haar eigen vastgoeddeskundigen – waaronder

juristen, binnenhuisarchitect en accountant – uitgebreid de gebruiksmogelijkheden van het Gehuurde heeft onderzocht. Dat de Makelaar in de Funda advertentie onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt is niet gesteld of gebleken.

4.21 Dit klachtonderdeel slaagt evenmin.

5. **Slotsom**

5.1 Het hoger beroepsschrift van klaagster is niet tijdig bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM ontvangen. Binnen de termijn heeft evenwel de Raad van Toezicht, onderdeel van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, het beroepsschrift ontvangen en de te late binnenkomst van het aangetekende stuk bij het bestuur lijkt het gevolg van de onjuiste adressering aan het slot van de uitspraak van de Raad van Toezicht. Onder deze omstandigheden moet het hoger beroep worden beschouwd als tijdig te zijn ingesteld.

5.2 Naast de onderhavige tuchtprocedure heeft klaagster ook een civiele procedure gevoerd tegen zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor. De rechtbank heeft de vorderingen van klaagster in het vonnis van 20 oktober 2021 afgewezen.

De Centrale Raad van Toezicht heeft zelfstandig te beoordelen of een NVM-makelaarskantoor of NVM-makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De (Centrale) Raad van Toezicht is daarbij niet gebonden aan de beslissingen van rechtelijke instanties of geschillencommissies. In het geval er een relevant oordeel door een rechterlijke instantie of geschillencommissie is gegeven geldt een motiveringseis. Als het oordeel van de (Centrale) Raad van Toezicht afwijkt van het oordeel van de beslissing van de rechterlijke instantie of de geschillencommissie heeft de (Centrale) Raad van Toezicht zijn oordeel zodanig te motiveren dat het afwijkende oordeel, ook in het licht van de beoordeling door de rechter of de geschillencommissie, voldoende begrijpelijk is.

5.3 In dit geval wist althans kon klaagster weten dat gelet op de door de Makelaar op Funda geplaatste advertentie waarop klaagster heeft gereageerd, de deskundigen die klaagster hebben bijgestaan in de onderhandelingen, de gevoerde correspondentie en in het bijzonder de rechtstreekse contacten van de advocaat van klaagster met de Eigenaar en de omschrijving van de hoedanigheid van de Makelaar tijdens de oplevering van het Gehuurde in het opleveringsrapport dat de Makelaar (alleen) optrad voor de Huurder.

Dat laat onverlet dat de Makelaar – mede gelet op het belang van regel 1 van de Erecode – toen klaagster meer ruimte en voor een langere duur wilde huren er (zowel voor zijn opdrachtgever, klaagster als hemzelf) goed aan had gedaan (ook) schriftelijk of per e-mail vast te leggen dat de Huurder zijn opdrachtgever bleef en dat hij ten opzichte van de Eigenaar en de Deelonderhuurder berichten doorgaf, maar dat hij niet hun belangen behartigde. Er is echter geen tuchtrechtelijke regel die hem daartoe verplicht. Als na beoordeling wordt geoordeeld dat een onduidelijkheid kan zijn ontstaan, kan bij gebreke van een schriftelijke of elektronische vastlegging de afweging van de feiten en omstandigheden tuchtrechtelijk in het nadeel van een makelaar uitvallen.

5.4 Het verwijt dat de Makelaar selectief informatie heeft doorgegeven is ongegrond.

5.5 Gelet op het voorgaande, de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak komt de Centrale Raad van Toezicht tot de conclusie dat de Makelaar niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De Centrale Raad van Toezicht zal daarom de uitspraak van de Raad van

Toezicht bekrachtigen.

6. **Beslissing in hoger beroep**

De Centrale Raad van Toezicht:

- 6.1 Draagt de secretaris op de Raad van Toezicht Amsterdam te wijzen op het onjuiste adres van het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak aan het slot van de uitspraak van 9 juni 2021 en de Raad van Toezicht Amsterdam te verzoeken voortaan het juiste post- en e-mailadres van het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM aan het slot van de uitspraak te vermelden.
- 6.2 Bekrachtigt, onder verbetering van gronden, de uitspraak van de Raad van Toezicht Amsterdam van 9 juni 2021.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, E. Getreuer, J. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 29 juni 2022.