



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-12 RvT Oost

RAAD VAN TOEZICHT OOST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM

Beweerdelijk onjuiste informatie over huurmogelijkheden.

Klager huurt ter overbrugging een appartement dat bij beklaagde in de verhuur is. Zijn voorkeur gaat uit naar een appartement in een nieuwbouwplan waarbij beklaagde ook betrokken is. Klager stelt dat de makelaar gezegd heeft dat in dat plan geen huurappartementen in de vrije sector zullen komen, maar hij verneemt later dat dit toch het geval is. Hij heeft dan echter al een ander appartement gehuurd. De makelaar stelt dat hij gezegd heeft dat voorzover hem bekend geen huurappartementen in het plan voorkomen. Dat hij dit voorbehoud maakte komt doordat zijn kantoor alleen bij de verkoop van objecten in het nieuwbouwplan betrokken is. De raad van toezicht kan niet vaststellen wie het gelijk aan zijn zijde heeft.

Beslissing van 19 februari 2019

Inzake de klacht van

A.H. K., wonende te H,
klager,

tegen

G. H., kantoorhoudende te Z,
beklaagde,
gemachtigde: mr. S.

In deze beslissing zal klager 'K' en zal beklaagde 'H' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klachtbrief van 24 juni 2018 met bijlage;
- het verweer van 28 september 2018 met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 9 januari 2019. Verschenen zijn: K, vergezeld van zijn echtgenote en H, bijgestaan door mr. S.

2. De feiten

- 2.1 H is opgetreden als verhurend makelaar voor het appartement, dat gelegen is aan de E-wal 5A te Z (hierna: het appartement).
- 2.2 K heeft na de verkoop van zijn woning het onder 2.1 genoemde appartement in 2016 gehuurd ter overbrugging naar een definitieve woning. K's voorkeur ging uit naar een huurappartement in het nog te ontwikkelen nieuwbouwproject "De W-landen" te Z. Dit is ook bij het aangaan van de huur aan H kenbaar gemaakt.
- 2.3 De verhuurders, waarmee K en zijn echtgenote een vriendschappelijke relatie hebben opgebouwd, hebben K in maart 2018 gevraagd naar zijn plannen met betrekking tot het appartement met de mededeling dat zij voornemens waren dit appartement zelf te gaan bewonen, wanneer K het appartement had verlaten.
- 2.4 H heeft ongeveer een week na het gesprek tussen K en de verhuurders telefonisch gesproken met de echtgenote van K en een afspraak gemaakt voor overleg. K heeft H teruggebeld en gevraagd naar de aard van dat overleg. H heeft K medegedeeld, dat hij wilde informeren naar de plannen van K met betrekking tot het appartement. In dat gesprek is ook het nieuwbouwproject "De W-landen" aan de orde geweest.
- 2.5 K heeft ongeveer twee weken na dit telefoongesprek een appartement in H gehuurd zonder dat nader overleg met H had plaatsgevonden.
- 2.6 K heeft kort na de totstandkoming van de huurovereenkomst met betrekking tot het appartement in H van derden vernomen dat in het nieuwbouwproject "De W-landen" ook luxe huurappartementen in de vrije sector gerealiseerd zullen worden, maar dat dit nog een aantal jaren op zich zou kunnen laten wachten.
- 2.7 K heeft naar aanleiding van deze mededeling gesproken met een van de verhuurders van het appartement aan de E-wal en met H.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende in. H heeft K onjuist geïnformeerd in het onder 2.4 genoemde telefoongesprek met betrekking tot de verhuur van de appartementen op de nieuwbouwlocatie “De W-landen”. Hij heeft namelijk gezegd “dat er alleen koopappartementen gebouwd worden en geen vrije sector huurappartementen”, aldus K.
- 3.2 H voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het volgende verweer. T Makelaars, bij welk kantoor H werkzaam is, is tezamen met een ander makelaarskantoor betrokken bij de verkoop van huizen en appartementen op de locatie “De W-landen”. Dit nieuwbouwproject wordt gerealiseerd door drie partijen, te weten:
- Novaform (ontwikkelt koopwoningen en appartementen);
 - Syntrus Achmea (ontwikkelt huurwoningen voor beleggers);
 - Openbaar Belang/SWZ (ontwikkelt sociale huurwoningen).
- T Makelaars treedt alleen op voor Novaform. H ontkent tegen K te hebben gezegd, dat op de locatie “De W-landen” geen luxe huurappartementen gerealiseerd zullen gaan worden. Hij heeft slechts gezegd dat er “*voor zover hem bekend*” geen huurappartementen op “De W-landen” zouden komen. Verder heeft hij K medegedeeld dat het huren van een appartement in de vrije sector in Z niet eenvoudig is.
- 3.3 Op de stellingen van K en H, voor zover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Regel 1 van de NVM Erecode houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar de kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten.
- 4.2 De Raad dient te beoordelen of H deze norm heeft geschonden.
- 4.3 Deze klacht komt er, zakelijk weergegeven, op neer dat H tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat hij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.

4.4 K heeft verklaard, dat H hem in het onder 2.4 genoemde telefoongesprek heeft meege-deeld, dat op de locatie “De W-landen” geen huurappartementen in de vrije sector gereaa-liseerd gaan worden. H heeft ter zitting verklaard dat hij heeft gezegd dat er “*voor zover hem bekend*” geen huurappartementen gerealiseerd zullen worden en dat hij alleen bij de verkoop van appartementen betrokken is geweest. Nu beide partijen elkaar op dit punt tegenspreken is het voor de Raad niet mogelijk om vast te stellen wie het gelijk aan zijn zijde heeft. Hierbij merkt de Raad nog het volgende op. Volgens H heeft hij een voorbe-houd gemaakt bij zijn mededeling dat er geen huurappartementen worden gebouwd op “De W-landen”. Niet gebleken is dat H dit voorbehoud heeft gemaakt, terwijl hij wist dat er op termijn wel huurappartementen worden gebouwd. In dit verband is van belang dat vaststaat dat H alleen bij de verkoop, en dus niet bij de verhuur, van appartementen op “De W-lan-den” is betrokken. Dit betekent dat ook niet vastgesteld kan worden dat H ten onrechte dit voorbehoud heeft gemaakt.

De slotsom is dat de aan de klacht van K ten grondslag gelegde stelling dat H hem onjuist heeft voorgelicht, niet aannemelijk is geworden. De klacht is dan ook ongegrond.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J. Voorhoeve, lid, op 19 februari 2019.

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes
lid-secretaris

mr. J.W.M. Tromp
voorzitter