



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21-86 RvT Noord

NVM Noord 096

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

Huurovereenkomst tot stand gebracht of niet. Recht van eerste koop besproken of niet.

Klager is huurder van een bedrijfsruimte. Als het naastgelegen pand te huur komt via beklagde informeert klager daarnaar omdat hij daar zijn praktijk wil uitoefenen. Omdat aanpassing van die ruimte een grote investering vergt, vraagt hij de makelaar of het pand ook te koop is. Dan deelt deze hem mede dat hij zelf al enige tijd een eerste recht van koop heeft. Vervolgens wordt een huurovereenkomst opgemaakt waarin voor klager een tweede recht van koop wordt opgenomen. Daarop deelt klager mede dat hij een ander pand voor zijn praktijk heeft gevonden en afziet van de huur. De eigenaar spant een procedure tegen klager aan die hij verliest. Klager gaat in hoger beroep en in die procedure komen partijen tot een schikking.

Het verwijt van klager dat de makelaar zich achter het standpunt van de eigenaar opstelde dat sprake was van een huurovereenkomst is niet terecht. De stelling dat van een overeenkomst sprake was, is zeer wel verdedigbaar en waar de makelaar in de eerste plaats voor het belang van zijn opdrachtgever moet opkomen, heeft de makelaar juist gehandeld. Evenmin terecht is het verwijt dat de makelaar hem niet tijdig meldde dat hij zelf een recht van eerste koop had.

De Raad van Toezicht Noord geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer H.J. K., wonende te O, klager,

tegen

de heer I. K., aangesloten makelaar bij de vereniging,
verbonden aan K Makelaars B.V.
kantoorhoudende te H,

de makelaar



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft per mail van 22 mei 2021 met bijlagen aan de klachtencoördinator NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM op 16 juni 2021 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief/mail van 17 juli 2021 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 20 oktober 2021 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:
 - de heer H.J. K., klager;
 - de heer I. K., de makelaar;
 - de heer mr. W.D. ter Weele, gemachtigde van de makelaar.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. De Raad gaat uit van de volgende feiten.
- 2.2. De makelaar heeft op 4 maart 2020 de opdracht gekregen van C Holding B.V. om te bemiddelen bij de verhuur van het pand aan de E-weg 1b te H. Het pand is vervolgens te huur aangeboden door de makelaar en tevens op Funda in Business geplaatst.
- 2.3. De makelaar huurt (sinds 28 januari 2015) van dezelfde verhuurder het pand aan de E-weg 1 te H. Dit bedrijfspand maakt deel uit van hetzelfde gebouw als het te huur aangeboden pand aan de E-weg 1b. De makelaar heeft voordat klager in beeld kwam als mogelijk huurder, een eerste recht van koop verkregen op het gehele pand (E-weg 1 en 1b te H).
- 2.4. Klager heeft in april 2020 voor het eerst telefonisch contact gehad met de makelaar. Tijdens dit gesprek heeft klager zijn interesse in het pand kenbaar gemaakt. Klager en makelaar verschillen van mening over de precieze toedracht van dit telefoongesprek.
- 2.5. Klager stelt dat hij de makelaar heeft gevraagd naar de mogelijkheid om in de toekomst het pand te kopen. Klager zegt daarnaar te hebben gevraagd omdat hij



voornemens was een tandartspraktijk te vestigen in dat pand. Om een tandartspraktijk te realiseren en in te richten is een dure verbouwing nodig. Klager was dan ook eigenlijk op zoek naar een kooppand. Volgens klager heeft de makelaar vervolgens aangegeven dat het in eerste instantie over huur ging, maar dat de eigenaar het pand in de toekomst wel zou willen verkopen.

- 2.6. De makelaar ontkent te hebben gezegd dat de eigenaar het pand in de toekomst wel zou willen verkopen. Volgens de makelaar is in dit eerste telefoongesprek met geen woord over koop gesproken.
- 2.7. Vervolgens is het pand door klager bezichtigd en heeft klager een aannemer ingeschakeld om een bouwkundig plan van aanpak te maken. Op 7 mei 2020 heeft klager gevraagd naar een aantal onderhoudspunten, waarop op 8 juni 2020 door de makelaar is geantwoord dat eventuele gebreken door de eigenaar zullen worden opgelost. In reactie op dit laatste bericht heeft klager op 8 juni 2020 tevens laten weten dat de huur naar verwachting per 1 juli 2020 zou kunnen ingaan. Een week later (16 juni 2020) heeft klager de makelaar bericht dat alle plannen rond zijn. Hij heeft in datzelfde bericht de makelaar gevraagd om een voorlopige huurovereenkomst op te stellen en om overleg of daarin een koopoptie meegenomen kon worden omdat er intern veel verbouwd moest worden. Per email d.d. 17 juli 2020 heeft de makelaar aan klager laten weten dat hij zelf het eerste recht van koop heeft op het gehele pand, maar dat een tweede recht van koop voor klager akkoord is bevonden door de eigenaar.
- 2.8. Per email d.d. 19 juli 2020 heeft klager de makelaar erop gewezen dat het hem erom gaat dat de forse investering vanwege de verbouwing (€ 260.000,--) niet verloren gaat. Voorts heeft klager de makelaar aangegeven dat hij een concept huurovereenkomst aan klager kon sturen.
- 2.9. De makelaar heeft klager vervolgens op 21 juli 2020 een concept huurovereenkomst toegezonden, waarop klager bij email d.d. 22 juli 2020 heeft laten weten dat de termijn van 5 naar 10 jaar moet worden verlengd. De eigenaar is akkoord gegaan met dit verzoek en de makelaar heeft de huurovereenkomst aldus aangepast en op 28 juli 2020 opnieuw aan klager toegezonden.
- 2.10. Klager heeft bij email d.d. 28 juli 2020 opgemerkt dat partijen er volgens hem bijna zijn, maar dat hij graag nog hoort hoe de achterstand in het onderhoud van de buitenkant wordt aangepakt. De makelaar heeft hierop bij email d.d. 29 juli 2020 bericht dat de eigenaar alles op een fatsoenlijke manier zal maken. Klager heeft vervolgens bij email d.d. 29 juli 2020 voorgesteld dat hij zelf de meerkosten voor het herstel van de buitenkant voor zijn rekening neemt en dat dit bedrag bij het einde van de huurovereenkomst of bij overdracht naar een nieuwe eigenaar wordt terugbetaald. Per email d.d. 30 juli 2020 heeft de makelaar daarop bericht



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

dat de eigenaar een en ander nog dit jaar door een professioneel schilder laat opknappen en dat hij graag een afspraak maakt voor het ondertekenen van de huurovereenkomst. Per email d.d. 6 augustus 2020 heeft klager de makelaar vervolgens geschreven dat hij het antwoord van de makelaar op hoe de buitenkant van het pand zal worden opgeknapt te onduidelijk vindt en dat bovendien het dak oud en niet geïsoleerd is. Klager heeft bij datzelfde bericht gemeld een ander pand te hebben bezichtigd, waarbij het om een kooppand gaat, en dat dit nu de eerste optie van klager is. Klager heeft hierbij laten weten dat als dat niets zou worden, hij zich weer bij de makelaar zou melden.

- 2.11. De eigenaar heeft zich vervolgens op het standpunt gesteld dat reeds een huurovereenkomst tot stand is gekomen en de makelaar heeft dit aldus aan klager medegedeeld. Door klager werd het bestaan van een huurovereenkomst betwist en klager heeft per email d.d. 16 augustus 2020 doorgegeven verder te gaan met een ander pand. De eigenaar heeft vervolgens in kort geding (onder meer) nakoming van de huurovereenkomst gevorderd, hetgeen door de voorzieningenrechter is toegewezen bij vonnis d.d. 30 september 2020.
- 2.12. Klager is in hoger beroep gekomen van dit vonnis en tijdens een zitting op 30 juni 2021 zijn partijen tot een schikking gekomen, inhoudend dat de huurovereenkomst per 1 augustus 2020 is ingegaan en per 1 augustus 2021 wordt beëindigd.

3. De klacht:

- 3.1. Klager maakt de makelaar het verwijt niet zorgvuldig te hebben gehandeld door:
- a) niet van meet af aan te hebben gecommuniceerd over zijn eerste recht van koop;
 - b) valselijk te hebben verklaard dat sprake is van een huurovereenkomst, nu dat niet het geval was.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert verweer.
- 4.2. Het eerste recht van koop bestond al voordat klager in beeld was. De makelaar heeft dat met de eigenaar van het pand besproken voordat het pand te huur werd aangeboden via de makelaar.
- 4.3. In het eerste telefoongesprek met klager over het pand is in het geheel niet gesproken over koop. Als dat zo zou zijn geweest, had de makelaar over zijn eerste recht van koop gecommuniceerd, maar hiertoe was geen aanleiding omdat het alleen over het pand en over een mogelijk te sluiten huurovereenkomst ging. De



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

makelaar heeft direct gecommuniceerd over zijn eerste recht van koop op het moment dat klager vroeg om een recht van koop.

- 4.4. De makelaar heeft voorts niet valselijk verklaard over het bestaan van de huurovereenkomst. Naar de mening van de eigenaar en de makelaar is de huurovereenkomst tot stand gekomen. Als makelaar dient de makelaar bovendien zijn opdrachtgever te volgen in zijn stellingen. Bovendien is dit standpunt bij vonnis d.d. 30 september 2020 door de rechtbank [...] bevestigd.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De makelaar is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. Voor wat betreft de communicatie omtrent het eerste recht van koop overweegt de Raad als volgt. In regel 1 van de Erecode NVM is neergelegd dat de NVM-makelaars in hun communicatie waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie. Dat brengt naar het oordeel van de Raad mee dat het op de weg van de makelaar lag om zijn eerste recht van koop aan klager te melden, zodra het de makelaar duidelijk werd dat klager niet alleen wilde huren, maar mogelijk op termijn wilde kopen.
- 5.3. Partijen twisten echter over de vraag wanneer dit voor het eerst aan de orde is gekomen. Klager meent dat dit al tijdens het eerste telefoongesprek tussen klager en de makelaar aan de orde is gekomen, de makelaar betwist dat. De Raad kan dan ook niet vaststellen dat in dit gesprek reeds is gesproken over koop.
- 5.4. Uit de overgelegde emailcorrespondentie blijkt dat per email voor het eerst over een mogelijk recht van koop is gesproken op 16 juni 2020. Klager heeft op die datum per email gevraagd of een koopoptie bespreekbaar is omdat er intern veel verbouwd moet worden en de investering van klager dus groot zal zijn. Per email d.d. 17 juli 2020 heeft de makelaar vervolgens aan klager laten weten dat hij het eerste recht van koop heeft op het gehele pand, maar dat het tweede recht van koop akkoord is bevonden door de eigenaar.
- 5.5. Hoewel niet onmiddellijk na de email van klager, heeft de makelaar naar aanleiding van het verzoek van klager wel transparant gecommuniceerd over zijn eerste recht van koop. De Raad is dan ook van mening dat van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen voor wat betreft dit onderdeel van de klacht geen sprake is.
- 5.6. Voor wat betreft de klacht van klager dat de makelaar valselijk heeft verklaard dat sprake is van een huurovereenkomst, overweegt de Raad als volgt. In regel 2 van



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

de Erecode NVM is opgenomen dat NVM-makelaars naar beste vermogen tegemoet komen aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hen mogen hebben. Zij beschermen en bevorderen hun belangen.

- 5.7. Partijen verschilden van mening over de vraag of daadwerkelijk een huurovereenkomst tot stand is gekomen. Het in deze discussie innemen van het standpunt dat dit het geval is, kan de makelaar niet worden verweten. Immers, het is aan de makelaar om de belangen van zijn opdrachtgever te behartigen in een dergelijke discussie. De makelaar heeft aldus, door de – verdedigbare – stelling in te nemen dat een huurovereenkomst tot stand is gekomen, in overeenstemming met regel 2 uit de Erecode gehandeld. Van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen is op dit punt derhalve evenmin sprake.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord:

- 6.1. verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.



Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar senior lid NVM en mr. M. Poelsema/lid, secretaris.

Getekend door de (plaatsvervangend) voorzitter en secretaris op: ... november 2021

mr. U. van Houten
Voorzitter

mr. M. Poelsema
Secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: ... november 2021.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM