



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-28 RvT West

Ref: 027/132.127

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

Rechtstreeks contact met cliënt van andere makelaar. Onbekendheid daarmee. Geen onjuiste informatie over huurvoorwaarden.

Beklaagde is beheerder van een winkelcomplex waarin een unit vrijkomt door het vertrek van de huurder. Klager informeert naar de huurcondities. Een paar maanden later informeert een gegadigde eveneens naar de huurcondities. Deze wordt niet verteld dat de vertrekkende huurder een huurkorting die niet overdraagbaar is, geniet. Wel deelt beklagde mede dat de kosten in verband met een indeplaatsstelling gemeenlijk bij de vertrekkende huurder in rekening worden gebracht.

Nu het voor beklagde niet aanstonds duidelijk was dat de gegadigde een cliënt van klager was, valt deze niet te verwijten dat hij met die gegadigde sprak. Zodra hem dat duidelijk was heeft hij deze naar klager verwezen. De mededelingen van beklagde aan de gegadigde over de kosten verbonden aan een indeplaatsstelling zijn begrijpelijk.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

B BEDRIJFSMAKELAARDIJ EN TAXATIES, kantoorhoudende te V,
klaagster,

contra:

M R, kantoorhoudende te R,
beklaagde,



1. De klacht is door klaagster ingediend per mail van 17 december 2018 en doorgezonden aan de Raad op 18 januari 2019. Het verweer is vervat in een op 28 januari 2019 namens beklaagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 22 februari 2019. Ter zitting was aanwezig beklaagde in de persoon van mevrouw H.T.. Klaagster is met aankondiging vooraf niet verschenen.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klaagster er, kort samengevat, op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door buiten klaagster te corresponderen met een partij die de huurovereenkomst van de opdrachtgever van klaagster zou (willen) overnemen en deze onjuiste informatie te verstrekken. Verder zou beklaagde ten onrechte vergoedingen voor het opstellen van een indeplaatsstellingsovereenkomst en een kredietwaardigheidscheck willen hebben van de opdrachtgever van klaagster.
4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat beklaagde er niet mee bekend was dat klaagster een opdracht had van de betreffende huurder. Beklaagde is zelf benaderd door een partij die interesse had om de huurovereenkomst over te nemen en heeft deze de juiste informatie over de huur verstrekt.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) beklaagde treedt op als beheerder van het winkelcentrum te V waarvan onder meer deel uit maakt de unit S-straat 40 en is uit dien hoofde door de eigenaar met verhuuraangelegenheden belast;
 - b) in augustus 2018 heeft klaagster in opdracht van de huurder van de betreffende unit contact opgenomen met beklaagde met de vraag welke huur zou worden gehanteerd als er een kandidaat zou zijn om de huur over te nemen;
 - c) beklaagde heeft daarop in augustus 2018 gereageerd;



- d) in november 2018 is beklagde rechtstreeks benaderd door een partij die vroeg naar de huurverplichting;
 - e) beklagde heeft deze partij informatie over die huurverplichting toegezonden zonder melding te maken van de voor de huidige huurder geldende en door deze niet overdraagbare huurkorting;
 - f) beklagde heeft verder aan de betreffende kandidaat medegedeeld dat aan het opstellen van een indeplaatsstellingsovereenkomst en het verrichten van een kredietwaardigheidsonderzoek kosten verbonden zijn die gewoonlijk bij de vertrekkend huurder in rekening worden gebracht.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Ingevolge artikel 4 van de Erecode NVM wordt een wederpartij van de makelaar die wordt bijgestaan door een eigen vastgoeddeskundige door de makelaar uitsluitend via die deskundige benaderd. Beklaagde heeft deze regel niet geschonden toen beklagde de partij die geïnteresseerd was om de huurovereenkomst van de opdrachtgever van beklagde over te nemen, zich rechtstreeks tot beklagde wendde. Deze partij werd immers niet bijgestaan door een eigen vastgoeddeskundige. Daarbij komt dat het voor beklagde niet aanstonds duidelijk was dat klaagster betrokken was bij overleg tussen de betreffende partij en de huurder van de unit. Toen aan beklagde duidelijk werd dat klaagster betrokken was bij een mogelijke transactie met de betreffende gegadigde, heeft beklagde de betreffende gegadigde verzocht om verdere contacten met klaagster te laten lopen. Deze handelwijze van beklagde acht de Raad niet tuchtrechtelijk laakbaar.
7. Van onjuiste informatieverstrekking door beklagde is naar het oordeel van de Raad geen sprake geweest. De Raad acht het begrijpelijk dat beklagde niet eigener beweging heeft medegedeeld dat de huidige huurder een korting geniet op de in de huurovereenkomst vermelde huur, nu deze korting niet zonder medewerking van de verhuurder kan worden overgedragen.
8. De mededeling van beklagde dat kosten verbonden aan een indeplaatsstellingsovereenkomst en een kredietwaardigheidsonderzoek in beginsel bij de huidige huurder in rekening worden gebracht acht de Raad evenmin tuchtrechtelijk laakbaar, ook al zou klaagster deze werkzaamheden zelf willen (laten) doen. Het staat beklagde, die optreedt voor de eigenaar-verhuurder, in principe vrij om zelf controle over deze werkzaamheden te willen houden.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

9. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2019

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

A.F.L. Geerdes

J.A. Huijgen