



21-52 RvT Amsterdam

Informatie aan niet-opdrachtgever. Bouwkundige en onderhoudstoestand. Mededelingsplicht.

Beklaagde treedt op als makelaar namens een huurder die het gehuurde wil verlaten. Hij zoekt een onderhuurder voor het bedrijfspand. Klaagster is geïnteresseerd. Na enig contact blijkt dat klaagster het pand voor langere termijn zou willen huren. Uiteindelijk komt een huurovereenkomst tussen klaagster en de eigenaar/verhuurder van het pand tot stand. Tussen klaagster en de verhuurder ontstaat een geschil over de gebruiksmogelijkheden van het pand en een aantal gebreken. In deze zaak klaagt klaagster over de rol van beklaagde bij de totstandkoming van de huurovereenkomst. Volgens klaagster was niet duidelijk dat beklaagde niet ook namens de verhuurder optrad, althans zou beklaagde onvoldoende duidelijk hierover zijn geweest. Voorts zou beklaagde niet de benodigde informatie aan de verhuurder hebben doorgegeven. De Raad oordeelt dat de klachten ongegrond zijn. Volgens de Raad was wel duidelijk welke rol beklaagde had. Hij trad op namens de eerdere huurder en diende diens belangen. Volgens de Raad is dit voldoende duidelijk gemaakt aan klaagster. Daarbij speelt ook een rol dat klaagster een grote professionele partij is die zich door verschillende deskundigen liet bijstaan. Tot slot stelt de Raad dat de mededelingsplicht van beklaagde niet zo ver gaat dat hij uit eigen beweging nader onderzoek dient te doen naar de gebruiksmogelijkheden voor klaagster, bijvoorbeeld in het licht van de Arbo-regels.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

RvT 24/20

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 3 augustus 2020 van de besloten vennootschap [naam klaagster], gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen “klaagster”, als ingediend door haar gemachtigde mr. F.H.J. van Schoonhoven, advocaat te Amsterdam, tegen [naam beklaagde], makelaar-aangeslotene bij de Vereniging en verbonden aan de makelaardij-onderneming de besloten vennootschap [naam kantoor beklaagde], gevestigd te [plaats], lid van de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”.

Klaagster heeft haar klacht eveneens verwoord in het zogeheten klachtformulier d.d. 30 september 2020. Hierbij waren zes bijlagen gevoegd, waaronder een concept-dagvaarding voor de Rechtbank Amsterdam met klaagster als eiseres en beklaagde en [naam kantoor beklaagde] als gedaagden; bij deze dagvaarding waren 27 producties gevoegd.

Op de klacht is namens beklaagde door zijn gemachtigde, te weten mevrouw mr. K. Baetsen, advocaat te Rotterdam, een verweerschrift d.d. 25 november 2020 ingediend waaraan tien bijlagen waren gehecht.



Hierop is door klaagster op 22 december 2020 gerepliceerd waarop door beklaagde op 3 februari 2021 is gedupliceerd.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht door de Raad heeft plaatsgevonden op 18 mei 2021. Namens klaagster is, naast haar gemachtigde, verschenen mevrouw [V.] en de heer [B.]. Beklaagde is in persoon verschenen, vergezeld door zijn gemachtigde en de heer [X.]. De gemachtigden hebben elk een notitie overgelegd met spreek aantekeningen.

DE FEITEN

Beklaagde heeft in 2016 een kantoor-/bedrijfsruimte te huur aangeboden aan [adres]. In de door beklaagde opgestelde advertentie stond vermeld dat het een vloeroppervlak van 1544 m² betrof, bestaande uit een souterrain van 665 m² en een beletage van 879 m², en ook tien parkeerplaatsen. Beklaagde bood dit aan namens de huurster van deze ruimte. In de advertentie stond vermeld:

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

In juni 2016 heeft klaagster de ruimte bezichtigd. In de hierop volgende besprekingen is aan de orde gekomen in hoeverre aan de wens van klaagster tegemoet kon worden gekomen om voor een langere termijn te huren met een groter oppervlak.

Op 24 augustus 2016 is de schriftelijke huurovereenkomst kantoorruimte tot stand gekomen tussen klaagster en de eigenaar van het pand voor een periode van tien jaar met de mogelijkheid voor klaagster van opzegging na vijf jaar. De huurovereenkomst vermeldt de bedrijfsruimte als zo-even genoemd maar dan voor het souterrain een oppervlakte van circa 709 m² en voor de begane grond circa 1.317 m², alsmede achttien parkeerplaatsen.

Klaagster heeft de verhuurder van de bedrijfsruimte gedagvaard voor de Rechtbank Amsterdam, team kantonzaken. In het kader van deze procedure heeft klaagster voor de rechtbank een aantal getuigen doen horen, waaronder beklaagde. In deze zaak heeft de rechtbank op 4 oktober 2019 uitspraak gedaan. Hierin heeft zij overwogen dat klaagster er niet in is geslaagd te bewijzen dat zij aan de verhuurster voorafgaand aan de totstandkoming van de huurovereenkomst kenbaar heeft gemaakt op welke wijze en met welk aantal personeelsleden zij gebruik wenste te maken van het gehuurde. Wel is bewezen, aldus nog steeds de rechtbank, dat beklaagde voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst op de hoogte was van de plannen van klaagster met het gehuurde. Deze kennis van beklaagde kon de verhuurster van de bedrijfsruimte evenwel niet worden toegerekend, zo heeft de rechtbank eveneens overwogen.

DE KLACHT



Klaagster heeft tegen beklaagde verschillende klacht(onderdelen) ingediend. De Raad stelt, gelet op het (schriftelijke) debat tussen partijen en het verhandelde ter zitting, de volgende klachtonderdelen vast:

1. Beklaagde is onduidelijk 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 haar verhuurster en/of nimmer enige actie ondernam om die indruk te corrigeren;
2. Beklaagde heeft selectief uitgangspunten, onderhandelingsaspecten, et cetera, die klaagster aan de orde stelde in de gesprekken en onderhandelingen met beklaagde in het kader van het aangaan van de huurovereenkomst aan de verhuurster doorgegeven;

Op grond hiervan meent klaagster dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Klaagster heeft aangevoerd dat beklaagde als makelaar vanaf het eerste moment betrokken is geweest bij de totstandkoming van de huurovereenkomst kantoorruimte die zij op 24 augustus 2016 heeft gesloten. Klaagster heeft meerdere keren met beklaagde het gehuurde bezocht. Het is beklaagde geweest die zich heeft ingezet voor de totstandkoming van die huurovereenkomst. Na ondertekening daarvan werd duidelijk dat het gehuurde ernstige gebreken vertoonde. De belangrijkste gebreken betroffen de klimaatinstallatie, de brandveiligheidsvoorzieningen, de elektriciteitsinstallatie, de voorzieningen van geluid- en geluidsisolatie, en die van het toilet en voor mindervaliden. Het gehuurde bleek niet geschikt voor het beoogde gebruik door klaagster waardoor zij aanpassingen aan de installaties heeft moeten aanbrengen en aanzienlijke investeringen heeft gedaan om het gehuurde geschikt te maken. Klaagster had de huurovereenkomst (onder de huidige voorwaarden) nooit getekend indien zij vooraf had geweten dat het gehuurde niet geschikt was voor de wijze waarop zij dat wenste te gebruiken en zij dientengevolge aanzienlijke kosten moest maken en investeringen moest doen. Klaagster heeft dan ook noodgedwongen een gerechtelijke procedure voor de Rechtbank Amsterdam, afdeling kantonzaken, aanhangig moeten maken tegen de verhuurder om de kosten te verhalen die zij heeft moeten maken ten behoeve van het herstel. In die procedure diende klaagster onder meer te bewijzen dat zij aan haar verhuurder had kenbaar gemaakt op welke wijze en met welk aantal personeelsleden zij gebruik wenste te maken van het gehuurde, in welk verband meerdere getuigen zijn gehoord, waaronder beklaagde. De kantonrechter heeft in zijn vonnis d.d. 4 oktober 2019 weliswaar geoordeeld dat vast is komen te staan dat



beklaagde voorafgaand aan de ondertekening op de hoogte was van de plannen van klagster met het gehuurde daar alle getuigen, met uitzondering van beklagde zelf, verklaren dat er tijdens de bezichtiging in zijn aanwezigheid is gesproken over het aantal werkplekken dat klagster wenste te realiseren, maar de verhuurster en beklagde hebben in de gerechtelijke procedure ook het standpunt ingenomen dat beklagde enkel optrad als makelaar van de (voormalige) huurder van een deel van de uiteindelijk door klagster gehuurde ruimte. Hierin is de kantonrechter om voor klagster onbegrijpelijke redenen meegegaan. Immers, alle communicatie, ook wat betreft het deel dat toentertijd door een andere huurder werd gehuurd, verliep via beklagde. Daarnaast heeft klagster geen rechtstreeks contact gehad met de (hoofd)verhuurder noch met die andere huurder.

Klagster verkeerde daardoor in de veronderstelling dat beklagde als verhurend makelaar optrad voor de eigenaar tevens (hoofd)verhuurder waarmee klagster uiteindelijk in zee ging. Klagster meent dat beklagde zich niet alleen schuldig heeft gemaakt aan een onrechtmatige daad jegens haar, en in de gerechtelijke procedure aan meened, maar ook Regel 1 van de Erecode heeft geschonden, te weten dat een makelaar dient te waken voor onjuiste beeldvorming over zijn positie. Immers, beklagde gedroeg zich als makelaar van de eigenaar tevens (hoofd)verhuurder van het gebouw waarmee klagster de huurovereenkomst uiteindelijk sloot.

Klagster vindt, gelet op de uitspraak van de kantonrechter, dat ook in onderhavige tuchtrechtprocedure als vaststaand moet worden aangenomen dat beklagde wetenschap had van haar plannen. Sterker nog, uit de getuigenverklaringen volgt dat beklagde actief heeft meegedacht en gecommuniceerd over de te realiseren werkplekken waaronder het "spiegelen" (lees: verdubbelen) van de werkplekken die aanwezig waren in een deel van het gehuurde. Meer in het bijzonder meent klagster dat beklagde klagster had dienen te informeren c.q. te waarschuwen dat het gehuurde niet geschikt was voor het beoogde aantal werkplekken, nu het beoogde gebruik voor klagster van essentieel belang was. Uit de getuigenverklaringen volgt nota bene dat beklagde de installaties daarentegen heeft aangeprezen als *state of the art*. Dit, terwijl achteraf is gebleken dat de realisatie van de hoeveelheid werkplekken zonder aanzienlijke investeringen niet mogelijk was. In het verlengde hiervan meent klagster, nu beklagde de indruk heeft gewekt dat hij namens de hoofdverhuurder optrad, zij er vanuit mocht gaan dat de door haar aan beklagde gedane mededelingen, waaronder uitgangspunten en onderhandelingsaspecten ten aanzien van het voorgenomen gebruik, door hem zouden worden doorgegeven, hetgeen hij heeft nagelaten. Om deze redenen meent klagster dat beklagde niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van een makelaar mag worden verwacht.

Het standpunt van beklagde

Alvorens hij zijn inhoudelijke verweer te berde heeft gebracht, heeft beklagde aangevoerd dat de tuchtklacht geen enkel ander doel dient dan het bevorderen van de civielrechtelijke belangen van klagster. Dat blijkt niet alleen uit het feit dat zij de Raad verzoekt een



oordeel te geven over de inhoud van haar dagvaarding, zo meent beklaagde, maar eveneens doordat klaagster niet eerder een tuchtklacht indiende dan nadat zij de noodzaak voelde om beklaagde in een civiele procedure te betrekken. Zou het klaagster werkelijk te doen zijn geweest om het handelen van beklaagde tuchtrechtelijk aan de kaak te stellen, dan had zij die klacht reeds in een eerder stadium kunnen en ook moeten indienen. Op grond daarvan meent hij dat klaagster niet-ontvankelijk is in haar klacht(en).

Beklaagde heeft aangevoerd dat na de eerste bezichtigingen klaagster nog steeds enthousiast was over de bedrijfsruimte waarna er meerdere gesprekken zijn gevoerd over de voorwaarden waaronder het pand zou kunnen worden gehuurd. In die fase is beklaagde nog gebeld door een andere makelaar die liet weten te zijn benaderd met de vraag of het nodig was dat klaagster zich door een makelaar zou laten bijstaan in de onderhandelingen. Daar heeft beklaagde positief op gereageerd maar vervolgens niets meer van vernomen. Hierdoor verliep het rechtstreekse contact met klaagster via de operationeel directeur van klaagster, en derhalve niet via een makelaar die voor haar optrad. Klaagster liet weten in de aangeboden ruimte geïnteresseerd te zijn maar uitsluitend voor een periode van tien jaar. Beklaagde heeft hierop laten weten dat dit betekende dat in dat geval niet kon worden volstaan met een constructie van onderhuur maar dat dan de eigenaar van het pand bij de onderhandelingen moest worden betrokken zodat klaagster met de eigenaar een nieuwe huurovereenkomst zou kunnen sluiten ter vervanging van de lopende huurovereenkomst van de opdrachtgever van beklaagde. Klaagster was het daarmee eens. Beklaagde heeft vervolgens namens zijn opdrachtgever contact gezocht met de eigenaar of zij akkoord kon gaan met de tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst van de opdrachtgever van beklaagde indien klaagster als hoofdhuurder in de plaats zou komen. De eigenaar heeft hierop laten weten daar in principe voor open te staan, mits dit voor haar geen “gedoe” zou opleveren. Gezien het belang van de opdrachtgever van beklaagde bij de totstandkoming van een overeenkomst tussen klaagster en de eigenaar heeft beklaagde een faciliterende rol gespeeld in het contact tussen die twee partijen. Het is juist dat beklaagde in dat kader op 1 juli 2016 een huurvoorstel van de eigenaar aan klaagster heeft gestuurd - zoals besproken met en goedgekeurd door de eigenaar - voor een periode van tien jaar. Het commentaar van klaagster daarop heeft beklaagde doorgeleid aan de eigenaar. Hierop heeft beklaagde op 11 juli 2016 aan klaagster een aangepast huurvoorstel doorgezonden waarop klaagster op 12 juli 2016 liet weten in principe akkoord te zijn maar dat nog ruggenspraak moest plaatsvinden met juristen en een financieel adviseur. Ook zou het pand nog worden bezichtigd door een binnenhuisarchitect en moest er nog gekeken worden wat klaagster zou overnemen van de inrichting. Vervolgens hebben nog aanvullende bezichtigingen plaatsgevonden met binnenhuisarchitecten en/of ander personeel dat in dienst of opdracht van klaagster het pand kwam inspecteren. Beklaagde heeft met hen niet gesproken over de inrichting van het pand. Tevens hebben nog gesprekken over de huurvoorwaarden plaatsgevonden en is met klaagster afgesproken dat zij de bestaande kantoorinrichting zou overnemen tegen betaling door klaagster aan de opdrachtgever van beklaagde. Toen duidelijk werd dat klaagster en de eigenaar het eens zouden worden over de hoofdpunten van de huurovereenkomst heeft klaagster haar advocaat mr. M. de Wit ingeschakeld,



kantoorgenoot van de gemachtigde van klaagster. Die heeft rechtstreeks contact met de eigenaar opgenomen om de laatste plooien glad te strijken. Tijdens de sleuteloeverdracht c.q. oplevering van de ruimte kwam er een tekening op tafel waarop een groot aantal bureaus was ingetekend. Onder meer beklaagde heeft zich daarover verbaasd nu zich dat niet verhield met de integrale overname door klaagster van de inrichting. Later bleek beklaagde dat klaagster de eigenaar had gewezen op gebreken aan het gehuurde, waaronder dat zij het door haar gewenste aantal werkplekken niet kon realiseren. Meer specifiek zouden de installaties niet toereikend zijn en zouden aanpassingen nodig zijn om de brandveiligheid te garanderen. Bij de hierop volgende discussie was beklaagde niet betrokken. Klaagster heeft in eerste instantie de eigenaar als verhuurder voor de gebreken aansprakelijk gesteld die overigens deels door de eigenaar zijn hersteld. In de daarop volgende gerechtelijke procedure was beklaagde niet partij maar op zeker moment werd hij in die procedure opgeroepen als getuige te verschijnen en heeft hij verklaard dat hij door klaagster nimmer op de hoogte was gesteld van enig voornemen om circa 150 werknemers te huisvesten in het gehuurde. Beklaagde staat nog steeds volledig achter die verklaring. Beklaagde heeft achteraf vernomen dat twee andere getuigen hebben verklaard dat hij wél op de hoogte zou zijn geweest van enig voornemen om 100 tot 150 werknemers te huisvesten, en later nog eens twee getuigen. Dat die getuigen onjuiste verklaringen aflegden, verraste beklaagde niet echt daar zij alle belanghebbenden waren. Beklaagde was hier wel over geïrriteerd maar veronderstelde dat de rechter er doorheen zou prikken. Hij was dus verrast dat de kantonrechter tot de gevolgtrekking kwam dat voldoende vast was komen te staan dat hij voorafgaand aan de sluiting van de huurovereenkomst bekend was met het voornemen om 150 werkplekken in gehuurde in te richten maar de kantonrechter oordeelde echter ook dat klaagster er niet in was geslaagd te bewijzen dat zij haar voornemen ook bij de eigenaar had kenbaar gemaakt. Nu beklaagde niet als makelaar voor de eigenaar werkzaam was geweest, kon de kantonrechter de beweerdelijke kennis van beklaagde sowieso niet aan de eigenaar toerekenen. Daarmee viel de vordering van klaagster jegens de eigenaar op dit punt in duigen en vormde dat kennelijk de aanleiding om de onderhavige klacht in te dienen tegen beklaagde.

Beklaagde heeft als verweer tegen het eerste klachtonderdeel aangevoerd dat bij hem geen moment de indruk bestond dat klaagster in de veronderstelling verkeerde dat hij optrad als makelaar voor de eigenaar. Immers, klaagster begreep ook wel dat de opdrachtgever van beklaagde belang had bij de totstandkoming van een overeenkomst tussen klaagster en de eigenaar. Om die redenen waren de verrichtingen van beklaagde goed in te passen in de werkzaamheden die hij in dat kader verrichte. Klaagster keurde de betrokkenheid van beklaagde in die transactie goed. Zo hoefde zij niet met verschillende partijen zaken te doen. Beklaagde meent dat in de klacht enige hypocrisie schuilt omdat klaagster toen haar dat uitkwam dankbaar gebruik heeft gemaakt van de goede relatie van beklaagde met (de contactpersoon van) de eigenaar. Nu klaagster het thans beter uitkomt om beklaagde in een kwaad daglicht te plaatsen, beweert zij opeens dat zijn handelen haar hebben misleid. Zo rept klaagster met geen woord over het rapport van AMA Groep van 5 oktober 2016 waaruit blijkt dat er op dat moment géén onduidelijkheid bestond over de hoedanigheid



van beklaagde. Zij laat ook na om aan te tonen dat *indertijd* bij haar een onjuiste opvatting leefde over de hoedanigheid van beklaagde. Aangezien het verwijt betrekking heeft over een vermeend tekortschieten van beklaagde in die periode, moet klagster aantonen dat op dat moment van een misverstand sprake was. Er bestaat simpelweg geen enkel bewijs dat in 2016 verwarring was ontstaan over de rol van beklaagde. Niet mag worden vergeten dat klagster niet zomaar een klant was, maar een groot mediabedrijf dat zich liet bijstaan door specialisten.

Wat betreft het tweede klachtonderdeel meent beklaagde dat dit op onjuiste veronderstellingen op de zorgplicht van beklaagde is gestoeld, en diens kennis van de (vermeende) wensen van klagster. De zorgplicht van beklaagde strekte niet zover dat het op zijn weg lag om te onderzoeken of het aangeboden pand groot genoeg was om het personeel van klagster te herbergen. Uiteraard moet hij als makelaar objectieve en eerlijke informatie verschaffen opdat aspirant-huurders zelfstandig een oordeel kunnen vormen over de geschiktheid van het object in kwestie voor het voorgenomen gebruik, maar de makelaar hoeft naar dat voorgenomen gebruik geen navraag te doen. Beklaagde realiseert zich dat vertegenwoordigers dan wel werknemers of anderen in de invloedssfeer van klagster hebben verklaard hem te hebben verteld dat klagster 150 werkplekken wilde realiseren, maar die verklaringen zijn onjuist. De Raad mag niet zonder meer aannemen dat klagster de waarheid spreekt. In tuchtrechtspraak geldt immers evenzeer het uitgangspunt dat de bewijslast van omstreden feiten rust op die partij die die feiten aandraagt. Gezien de gemotiveerde betwisting van de zijde van beklaagde, behoort behoudens nader te leveren bewijs te worden aangenomen dat beklaagde niet op de hoogte was van het voornemen. Beklaagde meent dat voor zover de klacht als ontvankelijk door de Raad wordt geoordeeld, die ongegrond moeten worden verklaard.

De overwegingen van de Raad ten aanzien van de ontvankelijkheid

Klagster heeft haar klacht in 2020 ingediend waardoor het Reglement Tuchtrechtspraak 2020 van toepassing is. Dat reglement bepaalt in artikel 14 dat een ieder die van mening is dat een NVM-makelaar zich tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen een tuchtklacht kan indienen. Het Reglement Tuchtrechtspraak kent geen termijn voor de indiening van een klacht. Indien reeds enige tijd is verstreken tussen de gedraging van de makelaar en het indienen van een klacht hierover, dienen twee belangen te worden afgewogen. Enerzijds het ten gunste van klager wegende maatschappelijke belang dat het optreden van een makelaar door de tuchtrechter kan worden getoetst, anderzijds het belang dat een makelaar heeft bij toepassing van het beginsel van rechtszekerheid. Dit beginsel houdt onder meer in dat een makelaar zich niet na een als onredelijk te beschouwen lange tijd nog bij de tuchtrechter moet verantwoorden voor zijn optreden van destijds. Daarbij is onder meer van belang dat met het verstrijken van de tijd bewijsmateriaal verloren kan zijn gegaan of de feitelijke omstandigheden zijn gewijzigd waardoor de makelaar in het voeren van verweer in een nadeliger positie wordt gebracht dan het geval zou zijn geweest bij tijdige indiening van de klacht. Welke termijn daarbij tot een niet-ontvankelijk verklaring van de klacht heeft te leiden, zal aan de hand van de omstandigheden van het geval moeten worden bepaald.



In het onderhavige geval zit er tussen de verweten gedragingen en de indiening van de klacht ongeveer vier jaar. De Raad hanteert als termijn vijf jaar en die termijn is niet overschreden.

Wat betreft de stelling van beklaagde dat het hoogst onwenselijk is dat de klager het middel van een tuchtklacht gebruikt met geen enkel ander doel dan het verkrijgen van een beslissing die zijn belangen dient in een civielrechtelijke procedure, heeft beklaagde gewezen op twee uitspraken van de Centrale Raad. In de eerste van die uitspraken had de klager verzocht om spoedige behandeling van zijn klacht omdat de in zijn ogen te lage taxatie mogelijk een rol zou spelen in de echtscheidingsprocedure. De Raad meent dat de klacht in die uitspraak - en derhalve ook niet de overweging van de Centrale Raad - met de onderhavige klacht kan worden vergeleken. De tweede uitspraak is onjuist dan wel gebrekkig vermeld zodat de Raad niet weet op welke uitspraak van de Centrale Raad wordt gedoeld en daarop dus ook niet kan ingaan.

De Raad overweegt dat het een klager geheel vrijstaat om een klacht tegen een makelaar in te dienen naast een civielrechtelijke procedure. In het onderhavige geval heeft klaagster uitvoerig omschreven welk handelen of nalaten van beklaagde zij tuchtrechtelijk laakbaar acht, en zij heeft bovendien vermeld welke regels van de Erecode volgens haar hierdoor zouden zijn geschonden. Een tuchtklacht is van een andere orde dan een civiele vordering. De Raad kan niet tot de conclusie komen dat de indiening van de klacht geen enkel ander doel dient als inleiding of ondersteuning van een civiele procedure tegen beklaagde waardoor, zo begrijpt de Raad beklaagde, klaagster of haar klacht niet-ontvankelijk zou moeten worden verklaard.

De klacht van klaagster is derhalve **ontvankelijk**.

De overwegingen van de Raad ten aanzien van klachtonderdeel 1

De Raad overweegt dat uit het dossier valt op te maken dat klaagster, nadat zij de ruimte had bezichtigd, aan beklaagde kenbaar maakte een huurovereenkomst voor een langere periode dan aangeboden aan te willen gaan. Hierop heeft beklaagde klaagster laten weten dat dit wat zijn opdrachtgeefster betrof tot de mogelijkheden behoorde maar dat dan eveneens, naar de Raad meent logischerwijs, in contact moest worden getreden met de (hoofd)verhuurster, tevens eigenaar van het pand. Uiteindelijk is tussen die eigenaar en klaagster een huurovereenkomst tot stand gekomen, en ook voor de door klaagster gewenste periode, zij het voor een grotere ruimte dan aanvankelijk door beklaagde aangeboden, en met meer parkeerplaatsen.

Uit het dossier valt ook op te maken dat beklaagde bij de totstandkoming van die huurovereenkomst van klaagster als de spreekwoordelijke spin in het web zat. Die rol vervulde hij eveneens, naar hij ter zitting heeft bevestigd, bij de beëindiging van de huurovereenkomst van zijn opdrachtgever met de eigenaar, en van diens



onderverhuurovereenkomst met de onderhuurder. De Raad meent dat al die activiteiten van beklaagde, en de positie die dat met zich bracht, goed zijn te verklaren uit zijn opdracht om aan de huurovereenkomst van zijn opdrachtgever een einde te maken door middel van vervanging door een (onder)huurder, en de wensen van klaagster waarmee hij in dat kader te maken kreeg.

De Raad meent dat beklaagde zich jegens klaagster niet aan onjuiste beeldvorming omtrent zijn positie heeft schuldig gemaakt. Immers, toen klaagster zich bij beklaagde meldde als gegadigde voor de bedrijfsruimte die hij te huur aanbood, was het voor haar duidelijk dat hij als makelaar voor de huurder optrad die voor ogen had een onderverhuurovereenkomst voor een beperkte periode aan te gaan, om zelf die bedrijfsruimte te kunnen verlaten. Het moet dus ook voor klaagster duidelijk zijn geweest dat als via beklaagde aan haar wensen tegemoet werd gekomen, hij hiervoor ook met andere partijen in contact moest treden. Uiteindelijk is er ook direct contact en overleg over de huurovereenkomst tussen klaagster en de eigenaar geweest, in ieder geval door haar advocaat. Daarnaast bediende klaagster zich van meerdere overige adviseurs die werkzaam zijn in het vastgoed. De Raad begrijpt dat voorafgaande aan het sluiten door partijen van de huurovereenkomst - dat niet op het kantoor van beklaagde plaatsvond maar op die van partijen zelf - klaagster heeft overwogen zelf ook een makelaar in te schakelen, maar daar zag zij kennelijk vanaf. Dat stond haar vrij, maar dat betekent niet dat zij mocht aannemen dat beklaagde tevens als makelaar optrad voor de eigenaar van het pand, of dat beklaagde onduidelijkheid over zijn positie creëerde. Die aanname komt voor haar eigen rekening, zo concludeert de Raad.

Dit klachtonderdeel is dus **ongegrond**.

De overwegingen van de Raad ten aanzien van klachtonderdeel 2

De Raad begrijpt dat klaagster stelt, toegespitst, dat beklaagde, nu hij bekend was met het aantal werkplekken dat klaagster wilde realiseren, haar had moeten informeren c.q. waarschuwen dat het gehuurde daarvoor niet geschikt was. Beklaagde heeft hier tegenin gebracht dat hij niet eerder dan nadat klaagster de huurovereenkomst met de eigenaar had gesloten bekend raakte met dat voornemen. Hiertegenover staat de mening van klaagster die wijst op de bewezenverklaring door de kantonrechter dat beklaagde voorafgaand aan de ondertekening op de hoogte was van haar plannen, en dat ook in de onderhavige procedure daarvan moet worden uitgegaan.

De Raad overweegt dat een op tegenspraak gewezen vonnis geen dwingend bewijs oplevert in het tuchtrecht van de NVM. Verder was beklaagde geen partij in de procedure voor de kantonrechter.

De Raad ziet zich derhalve geconfronteerd met het woord van klaagster tegenover dat van beklaagde. Voor zover klaagster heeft aangeboden haar stelling te bewijzen, ziet de Raad af van zijn bevoegdheid getuigen te horen, onder de volgende overwegingen.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Ook in het geval beklaagde wél vooraf op de hoogte was geweest van het voornemen van klaagster, was niet, althans niet zonder meer, de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid van beklaagde in het geding gekomen. Immers, uit het door klaagster overgelegde rapport van Yield blijkt dat het minimum aantal “normale” werkplekken die in het door klaagster gehuurde kunnen worden gerealiseerd 156 is, waarmee derhalve ruim aan het voornemen van klaagster kan worden voldaan. De mededelingsplicht van de makelaar gaat niet zover dat beklaagde uit eigen beweging nader onderzoek had moeten doen naar de vraag in hoeverre het voornemen van klaagster op grond van de Arbo-regels nadere voorzieningen vereiste, of klaagster daarvoor had moeten waarschuwen. Het feit dat hij de bestaande voorzieningen “state of the art” heeft genoemd, maakt dat niet anders.

Beide klachtonderdelen zijn derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart beide klachtonderdelen van klaagster inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en Mr. R. Vos, op 9 juni 2021.