

12-47 RvT Rotterdam

De Raad van Toezicht Rotterdam

Collegialiteit.

Nadat de huurder van een bedrijfspand te kennen had gegeven dat hij de huur tussentijds wenste te beëindigen heeft hij met de eigenaar van het pand afgesproken dat hij zelf een nieuwe huurder of koper voor het pand zou zoeken. De huurder heeft hiervoor een makelaar (klager) ingeschakeld. Klager verwijt een collega-makelaar (beklaagde) dat hij buiten hem om contact met de eigenaar heeft opgenomen.

De Raad overweegt dat beklagde onbetwist heeft gesteld dat hij met de eigenaar contact heeft opgenomen in zijn hoedanigheid van ondernemer, nu beklagde op zoek was naar bedrijfsruimte voor eigen gebruik. Het stond beklagde in deze vrij om namens zichzelf op te treden en rechtstreeks contact op te nemen met de eigenaar van het bedrijfspand. Dat neemt niet weg dat het beklagde uit collegiaal oogpunt had gesierd indien hij klager van de door hem te nemen stappen op de hoogte had gesteld.

UITSPRAAK

In de klacht van:

L. (naam makelaarskantoor)

tegen:

F (naam makelaarskantoor)

(12.09)

1. Inleiding

Bij brief van 20 april 2012 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtendossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de “Raad” gezonden. Blijkens dit dossier heeft de heer L. van het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor], gevestigd te R, hierna te noemen “klager”, een klacht ingediend tegen de heer F van het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor] gevestigd te R, hierna te noemen “beklaagde”.

Op 21 mei 2012 heeft beklagde een verweerschrift ingediend bij de Raad.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 25 juni 2012 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren zowel klager als beklagde in persoon aanwezig. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

[naam makelaarskantoor] is lid van de NVM en beklagde is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

2. Feiten

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het volgende vast:

- de klacht heeft betrekking op de handelwijze van beklagde in verband met de huur van het bedrijfspand staande en gelegen te R aan de [adres] (hierna: “het bedrijfspand”);
- ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot de huur van het bedrijfspand staat het volgende vast:
 - de voormalig huurder van het bedrijfspand heeft aan de eigenaar van het bedrijfspand te kennen gegeven dat hij het huurcontract tussentijds wenste op te zeggen. De eigenaar van het bedrijfspand heeft aangegeven dat hij hiermee zou kunnen instemmen, mits de huurder zelf een nieuwe huurder of een koper voor het pand zou aanbrenge;
 - de huurder heeft daarop klager opdracht gegeven het bedrijfspand zowel te huur als te koop aan te bieden;
 - klager heeft het pand aangemeld in het Tiara uitwisselingssysteem van de NVM;
 - beklagde heeft zonder tussenkomst van klager contact opgenomen met de eigenaar van het bedrijfspand, direct zaken met hem gedaan en het pand gehuurd.

3. **Klacht**

Onder verwijzing naar artikel 17 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting verwijt klager beklagde dat hij oncollegiaal heeft gehandeld door rechtstreeks contact op te nemen met de eigenaar van het bedrijfspand in plaats van met klager.

Klager heeft gesteld dat als gevolg van de handelwijze van beklagde:

- klager de voormalig huurder van het betreffende bedrijfspand niet goed heeft kunnen adviseren en van een goede dienstverlening heeft kunnen voorzien;
- de NVM en zijn kantoor reputatieschade hebben opgelopen;
- de grondslag van de courtagenota van klager is komen te vervallen.

4. **Verweer**

Beklaagde heeft gesteld dat hij in casu heeft opgetreden als (kandidaat-)huurder en niet als een collega NVM-makelaar die rechtstreeks een huurder aanbrengt bij de eigenaar. Volgens beklagde is artikel 17 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting in casu dan ook niet van toepassing.

5. **Mondelinge behandeling**

Klager heeft ter zitting herhaald dat beklagde zich tot hem had moeten wenden en niet rechtstreeks tot de eigenaar.

Beklaagde heeft in aanvulling gesteld dat het in deze kwestie bedrijfsmatig onroerend goed betrof, dat klager refereert aan een reglement dat ziet op woningmakelaardij en dat beklagde in zijn hoedanigheid van ondernemer heeft gehandeld. Klager heeft de opdracht tot verhuur/verkoop gekregen van de oud huurder van het bedrijfspand en niet van de feitelijke gebruiker. Beklaagde voert een totaal andere bedrijfsactiviteit dan de oude huurder, zodat indeplaatsstelling ook niet mogelijk was.

6. **Beoordeling van de klacht**

De Raad is van oordeel dat niet kan worden vastgesteld dat beklagde artikel 17 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting heeft overtreden. Beklaagde heeft onbetwist gesteld dat hij contact heeft opgenomen met de eigenaar van het bedrijfspand in zijn hoedanigheid van ondernemer, nu beklagde op zoek was naar bedrijfsruimte voor eigen gebruik. Het stond beklagde in deze vrij om namens zichzelf op te treden en rechtstreeks contact op te nemen met de eigenaar van het bedrijfspand. Dat neemt niet weg dat naar het oordeel van de raad het uit collegiaal oogpunt beklagde had gesierd indien hij klager van de door hem te nemen stappen op de hoogte had gesteld. De klacht is ongegrond.

7. **Beslissing**

De Raad verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 25 juni 2012 door de Raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Klarenbeek (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).

voorzitter

secretaris