

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.**

**Ten onrechte niet meegedeeld dat huur was opgezegd.**

*Klaagster heeft belangstelling voor een horeca-onderneming die door beklaagde wordt aangeboden. Zij komt met de verkoper tot overeenstemming. In de koopakte wordt als ontbindende voorwaarde opgenomen dat klaagster geen indeplaatsstelling c.q. nieuwe huurovereenkomst krijgt. Pas na het sluiten van de koopovereenkomst komt klaagster te weten dat de verkoper zijn huur met ingang van enkele maanden later had opgezegd. Klaagster komt er met de pandeigenaar niet uit om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten. Een indeplaatsstelling had geen zin omdat dan de huur nog maar kort zou lopen. Als de verkoper er niet in slaagt om een andere koper te vinden, spreekt hij klaagster aan voor nakoming van de koop. Klaagster koopt dit vervolgens af.*

*De Centrale Raad acht het volstrekt onjuist dat de makelaar klaagster niet meedeelde dat de verkoper zijn huur had opgezegd, terwijl hij hiervan wel op de hoogte was.. Klaagster is hierdoor in een nadelige positie gebracht. Immers, als de onderhandelingen met de pandeigenaar niet zouden slagen, had klaagster nog een beroep op de indeplaatsstelling kunnen doen. Maar dat zou tamelijk zinloos zijn geweest nu de huur dan nog maar kort zou lopen hetgeen klaagster niet wist toen zij de onderneming kocht.*

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

de heer **B.M. VAN DE W**, Aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te M,  
appellant/beklaagde in eerste aanleg,

tegen

mevrouw **A. S.**, wonende te G,  
geïntimeerde/klaagster in eerste aanleg.

**1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 28 oktober 2019 met bijlagen heeft geïntimeerde/klaagster (hierna: klaagster) in eerste aanleg een klacht ingediend bij de klachtencoördinator van de NVM. De klacht is met het klachtformulier van 27 november 2019 op 4 maart 2020 doorgeleid naar de Raad van Toezicht Noord (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 24 november 2020, verzonden op 24 november 2020, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard en aan de Makelaar de maatregel van berisping opgelegd met veroordeling van de Makelaar in de

kosten van de klachtprocedure.

- 1.2 Appellant/beklaagde in eerste aanleg (hierna: De Makelaar) is bij e-mail van 6 januari 2021 tijdig van de beslissing van de Raad van Toezicht in hoger beroep gekomen. In het beroepschrift van 16 februari 2021 heeft de Makelaar de gronden van zijn beroep uiteengezet.
- 1.3 Klaagster heeft op 22 maart 2021 haar verweerschrift ingediend.
- 1.4 Bij e-mail van 21 november 2021 heeft de Makelaar aanvullende producties ingediend. Klaagster heeft hierop bij e-mail van 22 november 2021 aanvullende producties ingediend.
- 1.5 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 23 november 2021. Verschenen zijn:
  - de Makelaar in persoon, bijgestaan door mr. W.H.M. Cnossen;
  - klaagster in persoon, bijgestaan door mr. A.P. Maes.Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht, onder andere aan de hand van pleitaantekeningen, en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

## 2. De feiten

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 De Makelaar trad in 2019 op als verkopend makelaar voor de heer V (hierna: de Verkoper), die zijn horecaonderneming gelegen aan de Oude V-markt 10 te Z (hierna: de onderneming) ter overname aanbood. De onderneming was gevestigd in een gehuurd pand.
- 2.2 Klaagster heeft interesse getoond in het overnemen van de onderneming. Op 7 juni 2019 heeft een bezichtiging plaatsgevonden. De Makelaar was daarbij niet aanwezig, de Verkoper heeft klaagster rondgeleid.
- 2.3 Na onderhandelingen is op 1 juli 2019 tussen klaagster en de Verkoper door bemiddeling van de Makelaar een overeenkomst tot stand gekomen, die per e-mail van 2 juli 2019 door de Makelaar aan klaagster is bevestigd. Deze e-mail luidt verder, voor zover relevant, als volgt:

*“Naast het feit dat jij een nieuw huurcontract van de verhuurder dient te krijgen, zijn er door jou geen ontbindende voorwaarden genoemd.”*
- 2.4 Bij e-mail van 4 juli 2019, 08.48 uur, heeft de Makelaar aan klaagster bericht:

*“Naar mijn idee was het een prettig en goed gesprek gister met de verhuurders. Zijn jullie er, nadat wij vertrokken zijn, helemaal uitgekomen?”*
- 2.5 Hierop heeft klaagster bij e-mail van 4 juli 2019, 11.02 uur, als volgt gereageerd:

*“Het heeft ook mijn voorkeur om de koopovereenkomst te tekenen voor mijn vakantie. Echter wil ik eerst de afhandeling met het huurcontract regelen voor ik de koopovereenkomst teken. Kun jij mij het huidige huurcontract van [de Verkoper] vandaag toesturen?”*
- 2.6 De Makelaar heeft bij e-mail van 4 juli 2019, 13.36 uur, de tussen verkoper en verhuurder bestaande huurovereenkomst zonder nader commentaar aan klaagster gestuurd.

2.7 Partijen hebben de koopovereenkomst op 5 juli 2019 ondertekend. De overeenkomst luidt, voor zover relevant, als volgt:

*“Artikel 7 – Beschadiging, ontbinding*

*(...)*

*7.3 Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien hij op gegronde redenen van de verhuurder geen indeplaatsstelling, dan wel een nieuwe huurovereenkomst verkrijgt inzake de huur van de bedrijfsruimte plaatselijk bekend als Oude V-markt 10 (..) voor 1 augustus 2019 (...)*

*Artikel 10 – Huurovereenkomst*

*10.1 Koper zal voor de levering van het gekochte de indeplaatsstellingsovereenkomst dan wel nieuwe huurovereenkomst ondertekenen met de verhuurder van het bedrijfspand aan de Oude V-markt (...).”*

2.8 Na het sluiten van de koopovereenkomst is klaagster gebleken dat de Verkoper de huurovereenkomst betreffende het pand waarin de onderneming was gevestigd, al vóór het starten van de onderhandelingen had opgezegd tegen 1 maart 2020. Zonder een dergelijke opzegging zou de looptijd van deze overeenkomst met ingang van die datum met 5 jaar worden verlengd.

2.9 Klaagster heeft met de verhuurder van het pand onderhandeld over de totstandkoming van een nieuwe huurovereenkomst. Bij e-mail van 16 juli 2019, 07.32 uur, heeft klaagster aan de Makelaar bericht:

*“Zoals gisteren telefonisch besproken, kom ik niet tot een akkoord met de verhuurder. Het is voor mij een voorwaarde dat er na mijn verbouwing een 0-meting komt, voor de staat van oplevering van het pand. De verhuurder wil dat het pand casco (de staat waarin [de Verkoper] het origineel heeft gehuurd) wordt opgeleverd na beëindiging van mijn contract. Dit vormt voor mij een probleem. (..)*

*Ik zie nog 1 mogelijkheid om de overeenkomst door te laten gaan. Mijn voorstel is om de koopprijs nogmaals ter discussie te stellen, en hierin is mijn voorstel 20.000 euro. Hiermee kan ik de risico's en de kosten van het ongedaan maken van zaken die toegedaan zijn aan het pand afdichten, en akkoord gaan met het huurcontract. Gezien het feit dat [de Verkoper] zijn huurcontract afloopt binnen korte tijd, lijkt me dit voor hem ook de beste optie.*

*We hebben beiden baat bij de overname, en ik hoop dat we hieruit komen.”*

2.10 Bij e-mail van 6 augustus 2019 heeft de heer H.J. W. namens klaagster aan de Makelaar bericht, voor zover relevant:

*“Zoals aangegeven laat de gezondheid van [klaagster] het niet toe om verder te gaan. Hierbij de schriftelijke bevestiging, namens [klaagster], om de koopovereenkomst af te kopen voor 15.000 euro. Van alle vorderingen dient dan afstand genomen te worden zodat er sprake is van finale kwijting.*

*Hiermee kan [de Verkoper] zijn zaak alsnog met korting verkopen of eventuele kopers korting geven.”*

2.11 In reactie daarop heeft de Makelaar bij e-mail van 8 augustus 2019, 14.08 uur, aan de heer W bericht:

*“Onderstaande is niet zoals ik het met [klaagster] overlegd heb.*

*Telefonisch heb ik aangegeven dat [de Verkoper] er over na wil denken een andere kandidaat*

*te zoeken, in de periode tot aan 16 september.*

*Het is niet zo dat de koopovereenkomst op voorhand wordt afgekocht.*

*Ik denk echter dat we het er maar bij moeten laten en dat er de 16<sup>e</sup> gewoon afgenomen gaat worden. Op deze manier zit er, ook van mijn kant, heel veel extra tijd in, wat uiteindelijk nergens toe leidt.”*

- 2.12 De heer W heeft namens klager bij e-mail van 8 augustus 2019, 14.42 uur, als volgt gereageerd:  
*“Hierbij zoals zojuist mondeling besproken ook de schriftelijke bevestiging, ook namens [klaagster], om [de Verkoper] een tegemoetkoming aan te bieden van 15.000 euro als een nieuwe koper zich meldt voor het betreffende pand en akkoord gaat met een overname. Deze tegemoetkoming dient voorts (bijvoorbeeld) als een wisselgeld zodat [de Verkoper] korting kan geven aan een nieuwe koper of er zelf van kan profiteren. Op het moment dat er een nieuwe koopovereenkomst tot stand is gekomen dient dan van alle vorderingen op [klaagster/haar eenmanszaak] nadrukkelijk afstand genomen te worden en de huidige koopovereenkomst ontbonden of ontkracht te worden zodat er sprake is van finale kwijting.”*
- 2.13 In een e-mail van 9 augustus 2019 heeft de Makelaar aan de heer W bericht dat tot 16 september 2019 op zoek wordt gegaan naar een andere partij:  
*“Mocht zich voor de datum van overdracht aan [klaagster], geen geschikte partij aangediend hebben, dan wel, er is geen conveniërende overeenkomst gesloten met een andere partij, dan wordt [klaagster] aan de overeenkomst gehouden en zal er gewoon afgenomen moeten worden.”*
- 2.14 Er is niet vóór 16 september 2019 een andere koper gevonden. Bij e-mail van 12 september 2019 heeft de Makelaar klager verzocht het restant van de koopsom te voldoen op zijn derdenrekening. Nadat klager telefonisch te kennen had gegeven niet voornemens te zijn om de koopovereenkomst na te komen, heeft de Verkoper haar bij brief van 13 september 2019 in gebreke gesteld. Klager is door de Verkoper aansprakelijk gesteld voor een bedrag van ruim € 50.000,-. Uiteindelijk is tussen klager en de Verkoper een regeling getroffen voor een bedrag van € 20.000,-.
- 2.15 Een verklaring van de Verkoper, gedateerd 16 november 2021, luidt als volgt, voor zover relevant:  
*“Tijdens het gesprek had [klaagster] veel ruimte gekregen haar plannen te presenteren. Deze werden ook goed ontvangen door de verhuurders. Het gesprek vervolgde over de inhoud van de overname. Hierin is ook door verhuurder (de J) specifiek benoemd dat er een nieuwe huurovereenkomst wordt gemaakt voor [klaagster] door de verhuurders. Er werd ter overdaad benoemd door [de verhuurders] dat zij niets zien in indeplaatsstelling en/of addenda. (...) Het was [klaagster] zeer duidelijk dat de verhuurders alleen verder zouden gaan met een nieuwe huurovereenkomst. (...) Op 16-07-2019 krijg ik via [de Makelaar] het vervelende nieuws dat [klaagster] aangeeft niet tot een akkoord te komen met de verhuurders. Zij heeft vernomen dat ik mijn huurcontract reeds heb beëindigd met de verhuurders en gebruikt dit als onderhandelingspositie de overeengekomen koopsom ter discussie te stellen. Op dit moment is de termijn van ontbindende voorwaarde nog niet verlopen, deze verloopt 01-08-2019. (...) Uiteraard wens ik er meer van te weten en zoek ik op 16-07-2019 telefonisch contact met [de Verhuurder]. Hij heeft aan dat er nog geen huurovereenkomst is bereikt omdat [klaagster], drie jaren geen indexatie wil en een ‘nulmeting’ na haar verbouwing. [De Verhuurder] geeft hierbij aan dat beide eisen te veel zijn en haar op één van de twee tegemoet wil komen. [De*

*Verhuurder] geeft mij aan dit duidelijk te hebben overlegd met [klaagster]. Om de bal weer aan het rollen te krijgen, stelt [de Verhuurder] aan mij voor om in te springen voor de andere wens/eis. Concreet voorstel van [de Verhuurder] was: “ Wij (verhuurders) willen akkoord geven op de nulmeting als jij financieel inspringt voor de indexatie van 3 jaar.” Alleen dan kan er een akkoord worden bereikt. Ondanks dat ik het bedrag van 2500,- euro een zeer ruime tegemoetkoming vind en het zeker geen fair deal vindt vanuit de verhuurders stem ik hier toch me in. De verhuurders zouden op papier hiermee beide eisen/wensen van [klaagster] inwilligen. (...)*

*Het resulteerde in een huurovereenkomst naar de wensen van [klaagster].*

*[De Makelaar] neemt dezelfde dag contact op met [klaagster] om bovengenoemde mede te delen en haar het goede nieuws te melden. Uit het niets geeft [klaagster] de reactie “er even over na te moeten denken.” (...)*

*Pas begin augustus verneem ik via [de Makelaar] dat [klaagster] niet van plan is het koopcontract aan te gaan en er dus niet wil afnemen op 16-09-2019. (...)*

2.16 De Verhuurder heeft in een e-mail van 22 november 2021 aan de advocaat van klaagster geschreven:

*“[De Verkoper] geeft aan dat de verhuurder niets zag in een indeplaatsstelling. Hoe hij daarbij komt is mij niet duidelijk. Dat is niet zo en dat hebben wij ook nooit gezegd. Het was de verkeur van [de Verkoper] en [klaagster] om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten en daar hebben we het dan ook met name over gehad, maar daarover bereikten we uiteindelijk geen overeenstemming. Verschil van inzicht was er over de huurprijs (de Verkoper had een huurkorting ivm investeringen die [klaagster] ook wilde), huurindexering en een nulmeting. Ik heb dat niet bereikt hebben van overeenstemming per mail bevestigd aan de advocaat van [de Verkoper]. Tegen een indeplaatsstelling bestond geen overwegend bezwaar, ook niet omdat het concept van [klaagster] anders was (dat beoordelen we toch op eigen kwaliteit). Ik heb alleen wel tegen haar gezegd dat een indeplaatsstelling weinig zin heeft omdat de huur was opgezegd en nog maar kort zou duren. [Klaagster] wist dat niet van die opzegging. Ik vond en vind daar wel wat van. Helaas zag men niet in dat dit niet correct was. Ook bij een volgende huurkandidaat werd er niet gemeld dat de huur was opgezegd. Die onderhandeling werd afgebroken toen de betreffende kandidaat er achter kwam.”*

### **3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht**

3.1 De Raad van Toezicht heeft de klacht van klaagster uitgebreid weergegeven. Samengevat komt de klacht van klaagster op het volgende neer.

3.2 Klaagster verwijt de Makelaar dat hij vóór het sluiten van de koopovereenkomst niet heeft gemeld dat de huurovereenkomst was opgezegd, waardoor zij in een nadeliger positie is gebracht. Zij was weliswaar bereid om met de verhuurders omtrent een nieuwe huurovereenkomst te onderhandelen, maar ging er vanuit dat zij, als geen overeenstemming zou worden bereikt, de rechter om indeplaatsstelling kon verzoeken. Die mogelijkheid bleek echter niet te bestaan in zoverre dat ook in geval van een indeplaatsstelling de huurovereenkomst al per 1 maart 2020 zou eindigen. Door niet te melden dat de huurovereenkomst al was opgezegd, heeft de Makelaar artikel 1 van de Erecode geschonden.

3.3 De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard en aan de Makelaar de maatregel van berisping opgelegd. Voorts is bepaald dat de Makelaar de kosten van de behandeling van de zaak ad € 2.650,- exclusief btw aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zou moeten voldoen. Het door Klaagster betaalde klachtgeld van € 100,- moet door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM aan Klaagster worden terugbetaald.

#### **4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

##### *toepasselijk tuchtreglement*

4.1 De klacht is op 28 oktober 2019 ingediend, zodat het per 1 oktober 2019 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 26 juni 2019, van toepassing is.

##### *omvang van het hoger beroep*

4.2 De Makelaar kan zich niet met de uitspraak van de Raad van Toezicht verenigen en verzoekt de Centrale Raad van Toezicht om de klacht in volle omvang opnieuw te beoordelen.

##### *artikel 1 Erecode*

4.3 De Makelaar heeft in hoger beroep aangevoerd dat geen enkele (beroeps)regel hem verplichtte om van de opzegging van de huurovereenkomst mededeling te doen aan klaagster, aangezien dat feit geen juridische relevante had voor de totstandkoming of de uitvoering van de te sluiten koopovereenkomst. Wezenlijk onderdeel van de overeenkomst was immers dat er een nieuwe huurovereenkomst tot stand zou komen tussen klaagster en de verhuurders en dat het risico van klaagster van de niet-totstandkoming was afgehecht door de ontbindende voorwaarde.

4.4 Volgens regel 1 van de Erecode is de NVM-Makelaar zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze functie naar eer en geweten, betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie waakt hij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.

4.5 De Makelaar heeft erkend dat hij klaagster bewust niet heeft geïnformeerd over het feit dat de Verkoper de huurovereenkomst reeds had opgezegd. De lopende huurovereenkomst had nog een looptijd van slechts een paar maanden. Volgens de Makelaar heeft hij dit expres niet gemeld, omdat er anders geen onderhandelingspositie zou zijn. Met de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat het feit dat de huurovereenkomst van een te verkopen onderneming is opgezegd, een cruciaal gegeven is dat tot de informatie behoort die de makelaar dient te verstrekken aan een gegadigde. De Makelaar heeft dit nagelaten, terwijl klaagster die informatie niet op andere wijze had kunnen verkrijgen. Weliswaar is met klaagster voornamelijk gesproken over een nieuw te sluiten huurovereenkomst, maar in de koopovereenkomst zelf, in artikel 7.3 en 10.1, wordt verwezen naar indeplaatsstelling, zodat klaagster ervan uit mocht gaan dat dat een reële optie was in het geval dat zij er met de verhuurders niet uit zou komen. Het verweer van de Makelaar dat de zinssnede over de indeplaatsstelling per abuis in de koopovereenkomst was opgenomen, wordt ook verworpen, nu zowel klaagster als de Verkoper de overeenkomst hebben ondertekend zonder daarbij op te merken dat deze artikelen niet correct zouden zijn. Anders dan de Makelaar heeft

aangevoerd, stond tussen partijen niet vast dat indeplaatsstelling niet aan de orde was. Op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst wist klaagster immers niet dat de huurovereenkomst reeds was opgezegd.

- 4.6 De Makelaar heeft voorts aangevoerd dat klaagster op de hoogte was van de opzegging vijftien dagen voor het aflopen van de termijn waarbinnen zij de overeenkomst had kunnen ontbinden, hetgeen volgt uit haar e-mail van 16 juli 2019. Ook dit verweer faalt, omdat klaagster formeel gezien nog een beroep op de indeplaatsstelling als genoemd in artikel 7.3 en 10.1 van de koopovereenkomst had kunnen doen, zodat haar geen beroep op een ontbindende voorwaarde toekwam.
- 4.7 Uit het voorgaande volgt dat de Raad van Toezicht de klacht van klaagster terecht gegrond heeft verklaard. De beslissing zal dan ook worden bekrachtigd. Nu het hoger beroep niet slaagt, zal de Makelaar ook worden veroordeeld in de kosten van de procedure in hoger beroep.

## **5. Slotsom**

- 5.1 De Makelaar heeft de klacht in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voorgelegd.
- 5.2 Door klaagster tijdens de onderhandelingen niet te informeren dat de Verkoper de huurovereenkomst met betrekking tot het pand waarin zijn te verkopen horeca-onderneming was gevestigd al had opgezegd, heeft de Makelaar in strijd met regel 1 van de Erecode gehandeld. De Raad van Toezicht heeft de klacht terecht gegrond verklaard.
- 5.3 Nu het hoger beroep faalt, zal de Makelaar worden veroordeeld in de kosten van de procedure in hoger beroep.

## **6. Beslissing in hoger beroep**

Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak:

- 6.1 bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Noord van 24 november 2020;
- 6.2 bepaalt dat de Makelaar ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht bij de Centrale Raad van Toezicht een bedrag van € 2.987,- exclusief eventueel verschuldigde BTW, aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal voldoen binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. P. van der Kolk-Nunes, voorzitter, mr. A.L.G.R. van Grinsven, F.J. van der Sluijs, E. Getreuer, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op januari 2022.

P. van der Kolk-Nunes,  
voorzitter

C.C. Horrevorts  
secretaris