

19-61 RvT Amsterdam

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER.

Onvoldoende belangenbehartiging. Verhuuropdracht. Mededelings- en onderzoekspllicht. Afwijkende huurtermijn (2,5 jaar). Verzoek om goedkeuring van kantonrechter. Onjuiste algemene bepalingen bij huurovereenkomst. Onvoldoende inspanning om escalatie van geschil te voorkomen.

Klager heeft via beklaagde zijn winkelpand verhuurd. In de huurovereenkomst werd een van de wettelijke regeling afwijkende huurtermijn van 2,5 jaar opgenomen. Klager vreesde dat hij door deze afwijkende termijn opgescheept zat met een rechtens aantastbare huurovereenkomst en verwijt beklaagde dat hij hem onvoldoende over de consequenties van de afwijkende termijn heeft geïnformeerd. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij aan de huurovereenkomst onjuiste Algemene Bepalingen heeft toegevoegd en dat hij het geschil met klager onnodig heeft laten escaleren.

De Raad stelt vast dat de huurtermijn van 2,5 jaar de uitdrukkelijke wens van de huurder was. Niettemin had beklaagde klager moeten informeren over de mogelijke consequenties van het aangaan van de overeenkomst voor deze afwijkende huurperiode. Beklaagde heeft dat onvoldoende gedaan en had klager direct moeten adviseren om bij de kantonrechter een verzoek om goedkeuring voor de afwijkende huurtermijn in te dienen. Daarnaast heeft beklaagde, nadat tussen hem en klager een geschil was ontstaan, niet de juiste weg bewandeld om escalatie te voorkomen en de problemen op te lossen. De klacht is in zoverre dan ook gegrond. Beklaagde heeft erkend dat hij bij de definitieve versie van het huurcontract de onjuiste Algemene Bepalingen (kantoorruimte) heeft gevoegd. Nu vast staat dat bij de concept-versie wel de juiste Algemene Bepalingen toegevoegd waren, acht de Raad deze vergissing niet tuchtrechtelijk laakbaar.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

23/18

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van heer **[A]** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer **[X]** (hierna te noemen: beklaagde), aangeslotene bij de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij e-mail van 17 oktober 2018, voorzien van bijlagen. Door beklagde is op de klacht gereageerd bij brief van 21 december 2018 met 11 bijlagen. Klager heeft zijn standpunt nader toegelicht bij e-mail van 8 februari 2019, waarna door beklagde nog is gereageerd bij brief van 11 maart 2019.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 7 mei 2019 zijn klager en beklagde in persoon verschenen. Beklaagde werd daarbij vergezeld van de heer [Y].

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Klager is eigenaar van het winkelpand aan de [adres]. In mei 2016 heeft klager aan beklagde opdracht gegeven een nieuwe huurder voor de winkel te zoeken, aangezien de zittende huurders het pand op 31 augustus 2016 zouden verlaten. Volgens de aan beklagde gegeven opdracht zou de maandelijkse huurprijs € 1.325,-- moeten bedragen. In de periode waarin klager beklagde de verhuuropdracht gaf stonden er veel winkels leeg in H.

- In juli 2016 toonde de heer [B] interesse in de huur van de winkel. De heer [B], die ook nog andere te huur staande bedrijfspanden bezichtigde, deed aan beklagde een vrijblijvend voorstel, inhoudende dat hij de winkel per 1 augustus 2016 zou huren, dat de huurprijs op € 1.200,-- per maand zou worden gesteld (met een huurvrije periode van 2 maanden) en dat er een huurtermijn van tweeënehalf jaar zou worden overeengekomen.

- Beklaagde heeft klager geadviseerd het voorstel van de heer [B] te accepteren, hetgeen klager ook heeft gedaan. Klager heeft met de zittende huurder geregeld dat deze het pand per 1 augustus 2016 leeg zou opleveren, opdat de heer [B] daarin zijn intrek kon nemen.

- Nadat beklagde klager de concept-huurovereenkomst en de daarbij horende Algemene Bepalingen Winkelruimte had doen toekomen, hebben klager en beklagde, voorafgaande aan de ondertekening van de huurovereenkomst tussen klager en de heer [B], de afwijkende huurtermijn van tweeënehalf jaar besproken. Beklaagde liet weten dat hij daarover telefonisch overleg had gevoerd met een jurist van de Vereniging en dat deze hem zou hebben

verzekerd dat deze afwijkende termijn geen probleem vormde aangezien deze niet ten nadele van de huurder zou zijn.

- Klager en de heer [B] hebben de huurovereenkomst beiden getekend en de heer [B] heeft zijn intrek in het gehuurde genomen. Bij het ingebonden exemplaar van de huurovereenkomst dat klager ontving waren de Algemene Bepalingen Kantoorruimte gevoegd, hetgeen klager pas veel later ontdekte.

- Op 31 augustus 2016 heeft beklaagde de nota voor zijn bemiddelingskosten aan klager gezonden. Klager heeft de nota van beklaagde, ondanks diverse aanmaningen en sommaties tot betaling, niet voldaan.

Omdat beklaagde vermoedde dat de niet-betaling door klager te maken had met de in de huurovereenkomst opgenomen afwijkende huurtermijn van tweeënehalf jaar, heeft beklaagde nogmaals de juridische dienst van de Vereniging benaderd en deze nogmaals verzocht over deze kwestie van advies te dienen. De juridische dienst heeft bij e-mail van 7 oktober 2016 aan beklaagde de toepasselijke wettekst en het commentaar daarop gezonden onder de vermelding dat er niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken van de wet en dat de in de overeenkomst opgenomen afwijkende termijn wellicht nog goedgekeurd kon worden door de kantonrechter, waartoe een verzoekschrift zou moeten worden ingediend. Beklaagde heeft genoemd bericht van de juridische dienst doorgezonden aan klager.

- Bij e-mail van 17 oktober 2016 heeft klager zijn ernstige twijfel uitgesproken over de opvatting van beklaagde dat er niets met het huurcontract aan de hand zou zijn, aangezien er volgens beklaagde niet ten nadele van de huurder, maar juist op verzoek van de huurder was afgeweken van de wettelijke (ver)huurtermijn. Klager vreesde dat hij zat opgezadeld met een rechtens aantastbare huurovereenkomst waar het betreft de overeengekomen duur daarvan. Klager verzocht beklaagde met de huurder te bespreken om de huurtermijn alsnog terug te brengen naar een periode van twee jaar dan wel, indien de huurder hieraan niet zou willen meewerken, alsnog (achteraf) rechterlijke goedkeuring te vragen voor de afwijkende huurtermijn.

Ook een uitgebreide schriftelijke reactie van de jurist van de Vereniging van 28 oktober 2016 is door beklaagde doorgezonden aan klager.

- Kort nadien heeft beklaagde de incasso van zijn vordering op beklaagde uit handen gegeven aan het gerechtsdeurwaarderskantoor [bedrijfsnaam] te A. Klager en genoemd deurwaarderskantoor hebben

vervolgens geruime tijd met elkaar gecorrespondeerd zonder dat dit heeft geleid tot betaling door klager van de nota van beklagde.

- Omstreeks 31 maart 2017 heeft het deurwaarderskantoor beklagde geadviseerd toch maar bij de kantonrechter een verzoekschrift houdende goedkeuring van de afwijkende huurtermijn in te dienen. Het door het deurwaarderskantoor opgestelde verzoekschrift is op 11 april 2017 aan klager ter goedkeuring gezonden. Klager heeft het deurwaarderskantoor bij e-mail van 2 mei 2017 laten weten dat hij ook nog een wijziging wenste van een artikel in de huurovereenkomst waarin sprake was van de opzeggingsgronden die voor de verhuurder golden. Het deurwaarderskantoor heeft aan klager toegelicht waarom zijn wensen niet in het verzoekschrift verwerkt konden worden. Het verzoekschrift is vervolgens op 9 mei 2017 bij de kantonrechter ingediend. Bij beschikking van 12 mei 2017 heeft de kantonrechter de afwijkende huurtermijn goedgekeurd.

- Het deurwaarderskantoor verzocht klager vervolgens tot betaling van de nota van beklagde over te gaan. Klager is daartoe niet overgegaan. Hij liet weten niet tevreden te zijn met de inhoud van het verzoekschrift dat bij de kantonrechter was ingediend. De daarop volgende maanden heeft zich nog een uitgebreide correspondentie tussen het deurwaarderskantoor en beklagde ontwikkeld. De nota van beklagde is tot heden onbetaald gebleven.

- In november 2017 heeft klager aan beklagde een overzicht gezonden van alle klachten die hij over de handelwijze van beklagde had. Beklagde heeft hierop niet gereageerd. In juli 2018 heeft beklagde een bezoek gebracht aan de woning van klager bij welke gelegenheid een ruit in de voordeur van de woning van klager kapot is gegaan.

- In de nazomer van 2018 heeft de schoonvader van beklagde nog een poging tot bemiddeling tussen klager en beklagde gedaan teneinde uit de gerezen impasse te geraken. Deze bemiddelingspoging is op niets uitgelopen.

- Bij brief van 24 januari 2018 heeft klager aan de heer [B] de huur van de winkel opgezegd, welke opzegging door de heer [B] is geaccepteerd.

DE KLACHT

De klacht van klager valt in vier onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde

niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij

- a.** klager niet heeft geïnformeerd althans onjuist heeft geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van het opnemen van een huurperiode van tweeënehalf jaar in het huurcontract met de heer [B];
- b.** de onjuiste Algemene Bepalingen heeft gehecht aan het definitieve, ingebonden exemplaar van de huurovereenkomst;
- c.** geen gevolg heeft gegeven aan het verzoek van klager om alsnog aan de kantonrechter goedkeuring te vragen voor de afwijkende huurperiode, doch in plaats daarvan zijn vordering op klager ter incasso aan het deurwaarderskantoor uit handen heeft gegeven;
- d.** het geschil met klager onnodig heeft laten escaleren.

Klager is van mening dat beklagde met zijn handelen de Erecode van de Vereniging heeft overtreden.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a

Beklaagde stelt dat de afwijkende huurtermijn vóór de ondertekening van de huurovereenkomst tussen hem en klager is besproken en dat hij dienaangaande ook advies aan de Vereniging had gevraagd. Volgens beklagde stuitte deze afwijkende termijn niet op problemen, aangezien deze ten voordele van de huurder was, omdat de huurder zelf deze termijn wenste. Indien de huurder zich achteraf zou bedenken en de vernietigbaarheid van de overeengekomen termijn zou inroepen, zou dit voor klager juist geen probleem zijn, aangezien alsdan een huurperiode van tenminste vijf jaar zou gelden. Dat laatste zou juist gunstig zijn geweest voor klager die het pand aanhield als beleggingspand, aldus beklagde.

Klachtonderdeel b

Volgens beklagde heeft hij de juiste Algemene Bepalingen gevoegd bij de concept-huurovereenkomst die hij zowel aan klager als aan de huurder heeft doen toekomen. Per abuis zijn nadien bij het ingebonden exemplaar van de huurovereenkomst de onjuiste bepalingen (kantoorruimte) gevoegd.

Klachtonderdeel c

Nu klager zelf zijn instemming met de tekst van de huurovereenkomst had gegeven, doch vervolgens niet tot betaling van de nota van

beklaagde is overgegaan, had beklagde het recht zijn vordering ter incasso uit handen te geven aan het deurwaarderskantoor.

Klachtonderdeel d

Beklaagde is van mening dat hij het geschil met klager niet heeft laten escaleren en dat het juist klager zelf is geweest die de escalatie in de hand heeft gewerkt.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a

Ingevolge het bepaalde in artikel 7:292, lid 1 BW geldt een huurovereenkomst als de onderhavige, waarop het huurregime als bedoeld in artikel 7:290 BW van toepassing is, voor de minimale duur van vijf jaren. Van deze termijn kan slechts worden afgeweken indien een huurovereenkomst voor twee jaar of korter wordt aangegaan.

De wettelijke huurtermijn van vijf jaar strekt tot bescherming van de huurder. Indien partijen een huurovereenkomst (betreffende winkelruimte) voor een periode van langer dan twee jaar doch korter dan vijf jaar aangaan, zou dit in beginsel ten nadele van de huurder zijn. Voor de geldigheid van die afwijkende periode is dan de goedkeuring van de kantonrechter vereist. Indien deze goedkeuring niet gevraagd wordt, bestaat de mogelijkheid dat de huurder vernietiging van het beding betreffende de looptijd van de overeenkomst vraagt, in welk geval de huurovereenkomst voor vijf jaar zal gelden.

Niet ter discussie staat dat het in het onderhavige geval juist de wens van de huurder was om slechts voor een periode van tweeënehalf jaar te huren. Beklaagde stelt zich op het niet onbegrijpelijke standpunt dat de kans dat de huurder zich op vernietiging van het beding omtrent de looptijd van de huurperiode zou beroepen niet groot was. Anderzijds – ingeval de huurder zich daarop wel zou beroepen – zou dit voor klager, die het pand als beleggingspand aanhield, juist gunstig zijn geweest, aangezien hij de winkelruimte dan voor tenminste vijf jaar aan huurder kon verhuren.

Een en ander neemt echter niet weg dat beklagde tekort is geschoten in zijn informatie- en adviseringsplicht jegens klager. Beklaagde had klager op zijn minst dienen te informeren over de mogelijke consequenties van het aangaan van een huurcontract voor een periode van tweeënehalf jaar. Beklaagde had ervoor dienen

zorg te dragen dat hij van de zijde van klager volstreekte duidelijkheid had verkregen dat deze er geen probleem mee zou hebben, indien de huurder van gedachten zou veranderen en zich alsnog op vernietigbaarheid van de overeengekomen huurperiode zou beroepen. Voor beklagde had derhalve duidelijk dienen te zijn dat klager goed wist welk risico hij nam.

Nu klager echter als gevolg van te summiere informatie deze duidelijkheid niet aan beklagde heeft kunnen verstrekken, had het op de weg van beklagde gelegen onmiddellijk een verzoek bij de kantonrechter in te dienen – althans klager te adviseren zulks te doen – teneinde goedkeuring te verkrijgen voor de afwijkende huurtermijn. Door dit na te laten heeft beklagde tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.

Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Klachtonderdeel b

Beklaagde heeft erkend dat hij bij de definitieve versie van het huurcontract de onjuiste Algemene Bepalingen heeft gevoegd. Bij de concept-versie waren echter wel de juiste Algemene Bepalingen gevoegd en deze zijn klager ook in een later stadium nog eens toegezonden. Het betreft hier slechts een vergissing van beklagde die niet kan leiden tot de conclusie dat hij op dit punt verwijtbaar heeft gehandeld.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel c

Dit klachtonderdeel hangt samen met klachtonderdeel a. De Raad heeft aldaar reeds overwogen dat het op de weg van beklagde had gelegen onmiddellijk de goedkeuring van de kantonrechter te vragen betreffende de afwijkende huurtermijn. Dit klemt temeer nu klager hem enkele maanden na het sluiten van het huurcontract daar ook om gevraagd heeft. In plaats daarvan heeft beklagde echter zijn vordering op klager uit handen gegeven aan het deurwaarderskantoor. Pas toen het deurwaarderskantoor beklagde adviseerde alsnog de goedkeuring van de kantonrechter voor de afwijkende huurtermijn te verzoeken, omdat klager volgens het deurwaarderskantoor dan wel zou overgaan tot betaling van de nota van beklagde, is die goedkeuring aan de kantonrechter verzocht. Beklaagde heeft daarmee derhalve zijn eigen belang op het oog gehad en niet dat van klager.

Ook dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Klachtonderdeel d

De Raad deelt niet het standpunt van beklagde dat het klager is geweest die het geschil tussen hen heeft laten escaleren. Zoals reeds uit de beoordeling van de vorenstaande klachtonderdelen blijkt heeft beklagde in het geschil met klager niet de juiste weg bewandeld. Door vervolgens klager in zijn woning te gaan opzoeken en daarbij een ruit van de voordeur te beschadigen, alsook door zijn schoonvader in te schakelen heeft beklagde er blijk van gegeven dat hij de regie in deze zaak kwijt was.

Dit klachtonderdeel is eveneens **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

De Raad is van oordeel dat in dit geval een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beklagde dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen, zijnde een bedrag van € 2.675,00, te vermeerderen met 21% BTW ad € 561,75, derhalve in totaal **€ 3.236,75**. Beklagde zal na het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,
mr. J.P. van Harseler, J.B. Boerman en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 13 juni 2019.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.