

200 BELANGENBEHARTIGING OPDRACHTGEVER

Onvoldoende belangenbehartiging. Verkoop van verhuurde woning. Voortijdige beëindiging van huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Einde huurovereenkomst sluit niet aan bij de in de koopovereenkomst vastgelegde opleveringsdatum. Conflict door weigering van de huurder de woning voortijdig te verlaten. Makelaar had zijn opdrachtgever schriftelijk moeten informeren over de risico's van het aangaan van de onderhavige overeenkomsten.

Toen de verkoop van de woning van klagers niet vlotte, hebben klagers hun makelaar (beklaagde) gevraagd de woning tijdelijk te verhuren. Kort nadat de woning voor 1 jaar verhuurd was, diende zich alsnog een koper aan. Toen de huurder weigerde de woning tussentijds te verlaten, werd het voor klagers onmogelijk om aan de met de koper overeengekomen opleveringsdatum te voldoen. Klagers verwijten beklagde dat zij onvoldoende heeft gewezen op de risico's van het aangaan van de huurovereenkomst en de onderhavige koopovereenkomst die alleen correct kon worden nagekomen als de huurders daaraan hun medewerking zouden willen verlenen. Daarnaast wordt beklagde verweten dat zij klagers niet op oplossingsmogelijkheden hebben gewezen toen deze zich aandienden. De Raad is van oordeel dat beklagde klagers schriftelijk had moeten informeren over de vaste looptijd van de huurovereenkomst, het risico dat de instemming met de in de verkoopovereenkomst opgenomen transportdatum met zich bracht en de mogelijkheid om zich uit de koopovereenkomst terug te trekken zolang de kopers nog niet hadden getekend. Door dit na te laten heeft beklagde niet de zorgvuldigheid betracht die van hem mocht worden verwacht.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

NVM Noord 070

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. de heer [A]

2. mevrouw [B]

beiden wonende te B,

klagers,

gemachtigde: mevrouw mr. [C]

tegen

[Makelaarskantoor X]

gevestigd te W.,

gemachtigde: mevrouw mr. [D]



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben op 10 oktober 2019 een klachtenformulier ingevuld met het verzoek aan de klachtencoördinator NVM om hun klacht ter behandeling door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. De klacht is op 12 november 2019 door de Raad van Toezicht Noord in behandeling genomen.
- 1.3. Beklaagde heeft op 5 december 2019 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De klacht is op 9 januari 2020 ter zitting van de Raad van Toezicht Noord behandeld. Klagers zijn in persoon verschenen bijgestaan door mevrouw mr. [C]. Beklaagde is ter zitting vertegenwoordigd door mevrouw [Y] en de heer [Z] en bijgestaan door mevrouw mr. [D]. Mevrouw mr. [C] heeft pleitaantekeningen overgelegd en tevens aanvullende producties.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Op 25 november 2016 hebben klagers beklagde, hierna: de makelaar, opdracht gegeven tot verkoop van hun woning aan de [adres]. Toen de verkoop van de woning niet vlotte hebben partijen, ter beperking van dubbele woonlasten, de mogelijkheid van tijdelijke verhuur besproken. Tijdelijke verhuur krachtens de Leegstandswet leek de beste optie.
- 2.3. Klagers hebben daarop zelf een huurder gezocht en gevonden. Het eerste contract voor een tijdelijke huurovereenkomst liep van 15 januari 2018 tot 15 juli 2018. De makelaar heeft daarvoor een huurovereenkomst aangereikt.
- 2.4. Omdat nog steeds geen uitzicht bestond op verkoop van de woning hebben klagers na 15 juli 2018 naar opvolgende huurders gezocht. Zij hebben die gevonden. Die huurders stelden evenwel als voorwaarde dat zij de woning voor één jaar konden huren. De makelaar heeft daarvoor opnieuw een huurovereenkomst opgesteld. Artikel 3.1 van deze huurovereenkomst bepaalt:

“Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de bepaalde tijd van twaalf maanden, ingaande op 1 september 2018 en lopende tot en met 31 augustus 2019. Indien deze huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet wordt opgezegd conform artikel 3.2 wordt deze huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd met dien verstande dat de huurovereenkomst in ieder geval eindigt op het tijdstip waartegen overeenkomstig artikel 3.3 wordt opgezegd of waarop de vergunning haar geldigheid verliest”.

Artikel 3.2 van de huurovereenkomst bepaalt:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

“De huurovereenkomst voor bepaalde tijd kan door elk van de partijen worden opgezegd tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag, niet vallend vóór het verstrijken van de bepaalde tijd. Opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen, met dien verstande dat de opzegtermijn voor de huurder één maand is en de opzegtermijn van verhuurder drie maanden”.

Kort na de ingang van de huurovereenkomst, in oktober 2018, dienden zich serieuze kopers aan voor de woning. Zij wilden de woning kopen op voorwaarde dat zij de woning uiterlijk 1 maart 2019 zouden kunnen betrekken.

- 2.5. Daarop heeft de makelaar een koopovereenkomst opgesteld met als leveringsdatum 1 maart 2019. Tevens heeft de makelaar klagers een op 31 november 2018 gedateerde huuropzegging verstrekt, waarbij zij de huurders per 1 december 2018 de huur konden opzeggen met het verzoek de woning per 1 maart 2019 vrij en ontruimd op te leveren. Klagers hebben die brief dezelfde dag aan de huurders overhandigd.
- 2.6. De huurders hebben zich met die brief bij [rechtsbijstandverzekeraar E] gevoegd. Bij brief van 7 december 2018 liet [E] aan klagers weten dat de opzegging ongeldig was omdat een opzegging per een eerdere datum dan 1 september 2019 contractueel was uitgesloten.
- 2.7. Klagers zaten hierdoor in een beknelde positie. De kopers van de woning maakten aanspraak op levering per 1 maart 2019 en de huurders beriepen zich erop dat de huurovereenkomst niet eerder kon eindigen dan per 1 september 2019. Klagers hebben zich uit deze situatie weten te redden door zowel met de kopers als met de huurders een regeling te treffen. Met de huurders zijn zij een beëindiging van de huurovereenkomst overeengekomen per 30 april 2019 tegen betaling van een afkoopsom van € 8.149,--. Met de kopers zijn zij als leveringsdatum nader overeengekomen 1 mei 2019, tegen betaling van een tot € 12.571,48 gematigde contractuele boete.

3. De klacht:

- 3.1. Klagers verwijten de makelaar dat zij onzorgvuldig heeft gehandeld en hun belangen onvoldoende heeft behartigd.
Bij het opstellen van de tweede huurovereenkomst heeft de makelaar hen niet gewezen op de onmogelijkheid deze huurovereenkomst tussentijds op te zeggen in geval zich een koper zou aandienen. En bij het sluiten van de koopovereenkomst heeft de makelaar verzuimd hen erop te wijzen dat zij, om de woning op de overeengekomen transportdatum vrij en ontruimd te kunnen leveren, wel de medewerking van de huurders behoeften. Als gevolg van deze verzuimen zijn klagers een huur- en een koopovereenkomst aangegaan die met elkaar conflicteerden.
- 3.2. Voorts zijn klagers van mening dat toen duidelijk werd dat de huurders niet zonder meer



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

zouden vertrekken, waardoor de woning niet op de overeengekomen transportdatum vrij en ontruimd zou kunnen worden geleverd, de makelaar tekort is geschoten in haar voorlichting over mogelijke oplossingen.

Eind december, nadat de huurders zich op hun huurrechten hadden beroepen, was de koopovereenkomst nog niet door de kopers getekend. Klagers hadden zich toen nog uit de koopovereenkomst kunnen terugtrekken. De makelaar heeft nagelaten hen daarop te wijzen.

Een tweede mogelijkheid om wellicht van de koopovereenkomst af te komen dan wel te heronderhandelen over de transportdatum, deed zich voor toen de kopers verzochten om een verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud. Ook die mogelijkheid heeft de makelaar niet onderkend, althans niet met klagers besproken.

- 3.3. Klagers verwijten de makelaar dat zij in de problemen zijn geraakt doordat zij hen onvoldoende over hun juridische positie heeft voorgelicht en niet heeft geattendeerd op oplossingsmogelijkheden toen die zich aandienen.

4. Het verweer

- 4.1. De makelaar voert aan dat zij weinig bemoeienis met de tijdelijke verhuur heeft gehad. Klagers hebben zelf de vergunning voor de tijdelijke verhuur bij de gemeente aangevraagd en hebben zelf hun hypotheekverstrekker om toestemming verzocht. Vervolgens zijn zij zelf op zoek gegaan naar huurders.

Ten aanzien van de tweede huurovereenkomst, in augustus 2018, wilden klagers een huurovereenkomst voor de duur van één jaar met een opzegtermijn van drie maanden. De makelaar stelt dat zij klagers erop heeft gewezen dat een huurovereenkomst voor de duur van één jaar niet tussentijds door hen zou kunnen worden opgezegd en dat zij, in geval van tussentijdse verkoop, door de huurders aan de looptijd van één jaar zouden kunnen worden gehouden. Desondanks hielden klagers vast aan een huurovereenkomst voor één jaar omdat de huurders dat als voorwaarde hadden gesteld. Klagers zeiden dat zij in geval van tussentijdse verkoop van de woning er met de huurders wel uit zouden komen. Het waren vrienden van vrienden. Omdat klagers voet bij stuk hielden heeft de makelaar overeenkomstig hun verzoek hen een huurovereenkomst voor de duur van één jaar verstrekt.

- 4.2. De makelaar stelt verder dat toen zich in oktober 2018 een potentiële koper voor de woning aandienende die een levering per 1 maart 2019 verlangde, zij klagers er nogmaals op heeft gewezen dat de huurovereenkomst formeel niet tussentijds opzegbaar was en dat de bepaling dat de huurders in geval van onvoorwaardelijke verkoop de woning binnen drie maanden zouden moeten verlaten, niet strookte met de Leegstandwet. Zij stelt klagers te hebben voorgehouden dat zij, door in te stemmen met een levering per 1 maart 2019, een risico namen. Klagers zeiden echter opnieuw dat zij er met de huurders wel uit zouden komen en dat zij hen desnoods wel een vergoeding zouden betalen.

- 4.3. Op 29 november 2018 werd de koopovereenkomst door klagers getekend. Zij zouden zelf de huuropzegging verzorgen. Niettemin kwam klager sub 1 op 30 november 2019 's middags onverwacht op het kantoor van de makelaar met het verzoek voor klagers een huuropzegging op te stellen. Hij zou die huuropzegging dan dezelfde avond aan de



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

huurders overhandigen. Haast was geboden om met inachtneming van de termijn van drie maanden de ontruiming per 1 maart 2019 te kunnen aanzeggen. Naar zeggen van de makelaar zijn klagers er bij die gelegenheid ook nog eens op gewezen dat de huurovereenkomst niet rechtsgeldig tussentijds kon worden opgezegd.

- 4.4. De makelaar benadrukt dat zij klagers meermalen heeft gewaarschuwd, zowel bij het aangaan van de huurovereenkomst als bij het sluiten van de koopovereenkomst en dat klagers wisten dat de huurders niet verplicht waren de woning vóór 1 september 2019 te verlaten. Dat staat ook expliciet in de huurovereenkomst vermeld. Ter onderbouwing van haar stelling wijst de makelaar op de brief van [rechtsbijstandverzekeraar E] waarin staat:

“U heeft op 30 november een schriftelijke opzegging aan mijn cliënten overhandigd. U deelde daarbij mee dat er door u een koopovereenkomst getekend was, die ter ondertekening aan kopers was toegezonden (maar nog niet ondertekend was). U onderkende daarbij dat u daarmee een risico nam, maar gaf aan toch de overeenkomst op te willen zeggen”.

- 4.5. De makelaar voert verder aan dat, nadat [E] namens de huurders had laten weten dat zij niet per 1 maart 2019 zouden vertrekken, zij klagers erop heeft gewezen dat zij nog onder de koopovereenkomst uit konden zo lang de kopers die nog niet hadden getekend. Naar zeggen van de makelaar hebben klagers echter ook bij die gelegenheid herhaald dat zij hoe dan ook de koop wilden laten doorgaan. De makelaar stelt dat zij klagers er in dat verband op heeft gewezen dat zij aan de kopers een boete van 10% zouden verbeuren en mogelijk een aanvullende schadevergoeding, indien zij de woning niet tijdig zouden kunnen leveren. Klagers hebben derhalve willens en wetens en tegen haar advies de koopovereenkomst doorgezet.
- 4.6. De makelaar stelt verder dat zij het verzoek van kopers om twee weken verlenging van de termijn waarvoor het financieringsvoorbepaald gold, nog dezelfde dag aan klagers heeft voorgelegd met de toevoeging dat zij de aankoopmakelaar een uitstel van twee weken voor het passeren van de akte had voorgesteld, maar dat de kopers slechts bereid waren het transport één week op te schorten, tot 7 maart 2019. De makelaar heeft klagers gevraagd of zij met de verlenging van het financieringsvoorbepaald op die voorwaarden akkoord waren. Klagers hebben daarop laten weten dat een transport op 10 maart 2019 akkoord was en dat zij verwachten er met de huurders wel uit te komen. Zij waren met de huurders in gesprek over huisvesting in een tijdelijke unit op het bouwterrein waar de huurders een nieuwe woning lieten bouwen.
- 4.7. Samengevat is de makelaar van oordeel dat zij klagers, zowel bij de totstandkoming van de laatste huurovereenkomst als de koopovereenkomst, op de risico's heeft gewezen, maar dat klagers die willens en wetens hebben aanvaard. Ten tijde van de totstandkoming van de huurovereenkomst wilden klagers de woning persé verhuren ter vermijding van dubbele woonlasten en toen zich een serieuze gegadigde aandienende hebben zij welbewust de transportdatum van 1 maart 2019 geaccepteerd omdat de woning al zolang te koop stond en zij daar hoe dan ook vanaf wilden.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

5. De beoordeling van de klacht

- 5.1. Beklaagde is NVM-lid en ingevolge de verenigingsstatuten onderworpen aan de NVM tuchtrechtspraak. De Raad van Toezicht Noord is daarom bevoegd van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. Partijen zijn verdeeld over de vraag of de makelaar klagers heeft gewezen op de risico's van het sluiten van een huurovereenkomst voor de duur van één jaar en het aangaan van een koopovereenkomst die klagers alleen correct zouden kunnen nakomen indien de huurders bereid zouden zijn te bewilligen in een voortijdige beëindig daarvan. Tevens zijn partijen verdeeld over de vraag of de makelaar hen adequaat heeft geadviseerd toen zich mogelijkheden aandienden om zich uit de koopovereenkomst terug te trekken dan wel te heronderhandelen over de leveringsdatum.
- 5.3. De Raad is van oordeel dat een zorgvuldige behartiging van belangen met zich meebrengt dat een makelaar belangrijke mededelingen schriftelijk bevestigt. Dat klemmt temeer als er schade dreigt indien zijn adviezen en waarschuwingen niet worden opgevolgd. Niet alleen onderstreept een schriftelijke bevestiging het belang van het advies of de waarschuwing maar het voorkomt tevens het ontstaan van misverstanden, onzekerheid en geschillen over hetgeen wel of niet is gezegd.
- 5.4. De Raad is daarom van oordeel dat gezien het belang van klagers en het risico van financiële aansprakelijkstellingen de makelaar hen in dit geval schriftelijk had moeten informeren over de vaste looptijd van de huurovereenkomst, het risico dat zij namen door in te stemmen met een koopovereenkomst met 1 maart 2019 als transportdatum en na het beroep van de huurders op hun huurrechten, op de mogelijkheid om zich uit de koopovereenkomst terug te trekken zolang de kopers de koopovereenkomst niet hadden getekend. Nu de makelaar dit heeft nagelaten heeft zij niet met de verlangde zorgvuldigheid gehandeld en de belangen van klagers onvoldoende behartigd.
- 5.5. De Raad voegt hieraan toe dat zij van oordeel is dat uit de stukken niet blijkt dat de makelaar klagers mondeling heeft gewaarschuwd, noch dat klagers beter wisten. Meer in het bijzonder blijkt uit de brief van [rechtsbijstandverzekeraar E] niet dat klagers wisten dat de huurovereenkomst niet tussentijds kon worden opgezegd. De uitleg die klagers aan de hiervoor aangehaalde passage geven, te weten dat zij met de opzegging een risico namen omdat de koopovereenkomst nog niet onherroepelijk was zodat zij mogelijk met lege handen zouden komen te staan, geen koopovereenkomst maar ook geen huurders meer, is niet onverenigbaar met de tekst van de brief en de situatie waarin klagers zich bevonden.

6. Uitspraak:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

De Raad van Toezicht Noord:

- 6.1. verklaart de klacht gegrond en legt beklagde ter zake daarvan de straf op van berisping;
- 6.2. Veroordeelt beklagde tot betaling van de kosten van de klachtprocedure à € 2.650,-- te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen na ontvangst van de factuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM en nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden;
- 6.3. bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klagster betaalde klachtgeld van € 100,-- aan haar terugbetaalt, zodra deze uitspraak onherroepelijk is.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer,

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangend secretaris op 19 februari 2020.

mr. B. van den Bosch,
plv. voorzitter

mr. G.W. Brouwer
plv. secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op 19 februari 2020.