

20-20 RvT Amsterdam

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

Onjuiste advisering over tijdelijke verhuur. Onvoldoende kennis van het huurrecht.

Klager is eigenaar van een woning die hij bewoont in afwachting van de verbouwing van de naastgelegen boerderij. Hij informeert bij een makelaar naar de mogelijkheden van tijdelijke verhuur van de woning die daarop aangeeft dat dit geen probleem is. Klager deelt de makelaar op zeker moment mede dat hij verhuisd is naar de boerderij en dat hij zelf een huurder voor de woning heeft gevonden; met deze heeft klager een huurperiode van 3 jaar afgesproken. Klager verzoekt de makelaar een huurcontract op te stellen hetgeen deze doet. Als tegen de ommekomst van de huurperiode de huurder op verzoek van klager door de makelaar de huur wordt opgezegd doet het makelaarskantoor tot tweemaal toe een onjuiste huuropzegging. Ook blijkt klager pas dan dat een beperkte huurperiode niet zonder meer mogelijk is, althans het lang niet zeker is dat een huurder daadwerkelijk vertrekt. Het makelaarskantoor biedt huurder diverse andere woningen aan die huurder afwijst. Deze weigert echter te vertrekken. De raad van toezicht constateert dat bij het makelaarskantoor ontbreekt aan fundamentele kennis van het huurrecht en dat het klager volstrekt onjuist heeft geadviseerd waardoor deze in grote moeilijkheden is geraakt.

16/19

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. van S.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen **T. Makelaardij B.V.**, lid van de Vereniging, en **de heer B.S.**, aangeslotene bij de Vereniging (hierna tezamen te noemen: beklaagden, dan wel respectievelijk beklaagde sub 1 en beklaagde sub 2).

De klacht is door klager ingediend bij brief van 24 juli 2019 met 17 bijlagen. Namens beklaagden is op de klacht gereageerd door mr. F.P.A. de Keizer bij e-mail van 30 oktober 2019 met 6 producties. Het standpunt van klager is nader toegelicht door mr. J. Veenis, advocaat, bij repliek van 13 november 2019, voorzien van de producties 18 tot en met 21, waarna mr. De Keizer voornoemd namens beklaagden nog heeft gereageerd bij e-mail van 5 december 2019.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 4 maart 2020 is klager in persoon verschenen, vergezeld van zijn echtgenote en zijn ouders. Klager werd ter zitting bijgestaan door mr. J. Veenis voornoemd.

Namens beklaagde sub 1 is verschenen de heer R. T.. Beklaagde sub 2 is in persoon verschenen. Beklaagden werden ter zitting bijgestaan door mr. F.P.A. de Keizer voornoemd.

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 een boerderij en een bedrijfswoning aan de M-weg te S. Klager runt ter plaatste een melkveebedrijf. De boerderij en de woning zijn naast elkaar gelegen.

In het jaar 2015 woonde klager met zijn echtgenote in de woning. Hij was op dat moment bezig met de verbouwing van de boerderij. De bedoeling was dat klager en zijn echtgenote na het gereedkomen van de boerderij daarheen zouden verhuizen. Ten tijde van de verbouwing van de boerderij heeft een bespreking plaatsgevonden tussen enerzijds klager en zijn echtgenote en anderzijds beklaagde sub 2, destijds verbonden aan het kantoor van beklaagde sub 1. Klager wilde weten welke mogelijkheden er voor tijdelijke verhuur van de woning waren, nadat deze zou zijn leeggekomen. Klager heeft bij die gelegenheid ook aangegeven dat hij niet voor langere tijd aan een huurder vast wilde zitten, omdat hij andere plannen met de woning had. Beklaagde sub 2 heeft bij die gelegenheid aangegeven dat tijdelijke verhuur van de woning geen probleem zou opleveren.

- Enige tijd nadien verhuisden klager en zijn echtgenote naar de boerderij. De woning op het terrein kwam toen leeg. Klager is zelf in contact gekomen met een potentiële huurder voor de woning, verder te noemen: de huurder.

- Bij e-mail van 5 augustus 2015 liet klager aan beklaagde sub 2 weten dat hij inmiddels was verhuisd naar de boerderij en dat hij een huurder had gevonden voor de woning. Klager verzocht beklaagde sub 2 een huurcontract op te stellen. Beklaagde sub 2 reageerde bij e-mail van 6 augustus met de mededeling dat het verstandig was om vóór 1 oktober 2015 een puntentelling van de woning te laten opstellen, alsook dat het verstandig zou zijn de huurovereenkomst eind september 2015 te laten ingaan. Beklaagde sub 2 liet weten dat het opstellen van het huurcontract € 250,-- ex BTW zou kosten en dat

het voeren van het administratief beheer 5% zou bedragen van de huursom (ex BTW). Bij e-mail van 7 augustus 2015 liet klager aan beklaagde sub 2 weten dat hij akkoord ging met diens prijsopgave voor de puntentelling, het opstellen van het huurcontract en het administratief beheer.

- Op 31 augustus 2015 hebben klager en beklaagde sub 2 via e-mail met elkaar gecorrespondeerd. Beklaagde sub 2 verzocht klager hem de gegevens van de huurder te zenden, alsook vroeg hij klager welke huurprijs hij met de huurder had afgesproken en hoeveel maanden borg klager wenste. Klager heeft hierop laten weten dat hij een huurtermijn van 3 jaar met de huurder had afgesproken, alsook dat volgens hem de huurprijs van de puntentelling afhing en dat hij tegen de huurder had gezegd dat de huurprijs rond de € 900,-- zou komen te liggen.

- Op 3 september 2015 zond beklaagde sub 2 klager het eerste concept voor het huurcontract. Nadat daarin enkele aanpassingen waren aangebracht, zond beklaagde sub 2 op 18 september 2015 aan klager de definitieve huurovereenkomst, voorzien van de daarin genoemde Algemene Bepalingen, alsook de offerte voor het technisch en administratief beheer van de woning.

- Het huurcontract met de huurder vermeldt dat dit is aangegaan voor een periode van 3 jaar, te weten van 1 november 2015 tot en met 31 oktober 2018. Volgens het huurcontract kon de huurovereenkomst niet tussentijds worden opgezegd. Indien genoemde huurperiode zou zijn verstreken zonder opzegging, zou de overeenkomst voor onbepaalde tijd doorlopen. Beëindiging van de overeenkomst diende te geschieden door opzegging met inachtneming door de verhuurder van een minimale opzegtermijn van drie maanden.

- In maart/april 2018 begon klager er bij beklaagde sub 1 op aan te dringen dat deze, als technisch en administratief beheerder van de woning, de huurovereenkomst met de huurder zou opzeggen. Beklaagde sub 1 liet bij e-mail van 4 april 2018 weten dat de huurder in de week daarna zou worden aangeschreven.

- Omdat klager op 21 april 2018 nog niets van beklaagde sub 1 had vernomen, heeft hij beklaagde sub 1 op die datum een e-mail gestuurd waarin hij liet weten dat hij beklaagde sub 1 al tenminste drie keer had benaderd met het verzoek om de huurder een brief te sturen met de mededeling dat zijn huurcontract niet zou worden verlengd. Klager wees er op dat beklaagde sub 1 hem telkens had beloofd dit te zullen doen, doch dat dit nog altijd niet was gebeurd. Klager maakte zijn vrees kenbaar dat hij wellicht door de vertraging aan de zijde van beklaagde sub 1 de huurder niet meer uit het pand

kon krijgen en dat hij dan een groot probleem zou hebben, omdat hij plannen had met de woning. Uiteindelijk heeft beklaagde sub 1 bij aangetekende brief van 25 april 2018 aan de huurder het volgende laten weten:

“Geachte heer D....,

Sinds 1 november 2015 huurt u het pand aan de M-weg 18 te S. Middels dit schrijven zeggen wij de huur op tegen 31 oktober 2018. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet, etc. “

- De huurder heeft niet gereageerd op bovengenoemde brief. In oktober 2018 heeft beklaagde sub 1 getracht met de huurder te komen tot een beëindigingsovereenkomst met betrekking tot de huur. Beklaagde sub 1 had inmiddels begrepen dat de huur niet beëindigd kon worden op de wijze als opgenomen in het huurcontract. De opzegging diende in ieder geval een opzeggingsgrond te bevatten. Bij aangetekende brief van 22 oktober 2018 heeft beklaagde sub 1 de huur nogmaals aan de huurder opgezegd, thans tegen 31 januari 2019. Als grond voor de opzegging is in de brief vermeld: dringend eigen gebruik van de woning door klager. De huurder werd in die brief verzocht binnen 6 weken te laten weten of hij instemde met de opzegging bij gebreke waarvan klager aan de rechter zou verzoeken het tijdstip te bepalen waarop de huurovereenkomst zou eindigen.

- Na het verzenden van laatstgenoemde brief heeft beklaagde sub 1 enkele andere woningen aan de huurder te huur aangeboden, doch de huurder heeft geen van deze woningen geaccepteerd. Bij brief van 4 december 2018 heeft Arag, de rechtsbijstandsverzekeraar van de huurder, aan beklaagde sub 1 laten weten dat de huur-opzegging nietig was, aangezien door beklaagde sub 1 een te korte opzegtermijn was gehanteerd. Arag liet weten dat de huurder niet met een huurbeëindiging op korte termijn instemde.

- Tot op heden woont de huurder nog altijd in de woning van klager. Thans is tussen klager en de huurder een gerechtelijke procedure, strekkende tot beëindiging van de huur, aanhangig.

DE KLACHT

De klacht van klager valt in drie onderdelen uiteen en houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagden niet hebben gehandeld zoals goed makelaars betaamt doordat zij:

a. klager onjuist en onvoldoende hebben geadviseerd bij het aangaan van de huurovereenkomst met de huurder door klager er niet op te wijzen dat een huurovereenkomst voor een periode van drie jaren niet geldt als een huurovereenkomst voor bepaalde tijd en dat de opzegging van een dergelijke huurovereenkomst mogelijkerwijs niet zou leiden tot een einde daarvan;

b. de huurovereenkomst namens klager op onjuiste wijze hebben opgezegd als gevolg waarvan de eerste en tweede huuropzegging nietig waren;

c. zich onvoldoende hebben ingespannen om klager bij te staan, nadat gebleken was dat de huurder de woning niet wilde verlaten.

Klager is van mening dat beklaagden niet alleen onzorgvuldig hebben gehandeld, doch ook blijken gegeven van ondeskundigheid op het terrein van het huurrecht.

HET VERWEER

Beklaagden hebben zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a

Beklaagden zijn van mening dat hen geen verwijt treft, aangezien zij van klager slechts opdracht hadden een huurovereenkomst op te stellen conform hetgeen klager zelf met de huurder had afgesproken. Beklaagden menen dat hun zorgplicht niet zo ver gaat dat zij klager erop hadden moeten wijzen dat een huurovereenkomst voor een periode van drie jaren niet mogelijk is, althans dat hierdoor geen huurovereenkomst voor bepaalde tijd, maar voor onbepaalde tijd ontstaat. Beklaagden wijzen er tevens op dat aan klager maar een gering bedrag in rekening is gebracht voor het opstellen van het huurcontract. Dit bedrag impliceerde derhalve niet tevens 'juridisch advies', aldus beklaagden.

Klachtonderdeel b

Beklaagden ontkennen dat de huurovereenkomst te laat of onjuist is opgezegd. Zij stellen zich op het standpunt dat de opzegging heeft plaatsgevonden conform hetgeen in de huurovereenkomst is opgenomen. In de opzeggingsbrief van 25 april 2018 hoefde derhalve geen opzeggingsgrond opgenomen te worden, aldus beklaagden.

Klachtonderdeel c

Beklaagden stellen dat zij de huurder, toen bleek dat deze de woning niet wenste verlaten, diverse woningen hebben aangeboden, die echter niet door hem zijn geaccepteerd. Ook hebben beklaagden op eigen

kosten een advocaat ingeschakeld die overleg heeft gevoerd met de advocaat van klager en een plan heeft gemaakt voor de wijze waarop de huurder gedwongen kon worden de woning te verlaten.

DE BEOORDELING

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

De Raad is van oordeel dat de drie klachtonderdelen zich lenen voor gezamenlijke behandeling.

Regel 1 van de Erecode der Vereniging luidt:

“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie waakt hij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie....”

Regel 2 van de Erecode luidt:

“Een NVM-lid komt naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die zijn opdrachtgevers van NVM-leden mogen hebben. Hij beschermt en bevordert hun belangen...”

Regel 5 van de Erecode luidt:

“Een NVM-lid beschikt over voldoende kennis van de aangelegenheden waarmee hij zich bezig houdt. Schiet zijn kennis ten aanzien van bepaalde aspecten tekort, dan adviseert hij een ter zake deskundige te raadplegen of doet hij zelf een beroep op zo’n deskundige”.

Uit bovenstaande regels volgt dat een makelaar die een opdracht aanvaardt tot het opstellen van een huurcontract ter zake kundig dient te zijn. Klager heeft onweersproken gesteld dat hij reeds ruim vóórdat hij in contact was gekomen met een potentiële huurder voor de woning, aan beklaagden advies heeft gevraagd met betrekking tot het aangaan van een huurcontract voor bepaalde tijd. Beklaagden hebben klager laten weten dat dit laatste geen probleem was. Uit niets is de Raad gebleken dat beklaagden klager bij die gelegenheid hebben gewezen op de beperkte mogelijkheden en de eventuele risico’s betreffende het aangaan van tijdelijke huurcontracten.

Nadat klager zelf een huurder voor de woning had gevonden, heeft hij beklaagden verzocht de huurovereenkomst op te stellen. Beklaagden hebben klager daarbij nog geadviseerd een puntentelling met betrekking tot de woning te laten maken. Klager heeft aangegeven dat hij met de huurder een huurperiode van 3 jaren had besproken. Be-

klaagden hadden – hiervan op de hoogte gesteld door klager – op dat moment onmiddellijk dienen in te grijpen door aan klager te laten weten dat een huurovereenkomst voor een periode van drie jaren geen tijdelijke huurovereenkomst is, maar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd die slechts onder zeer bijzondere omstandigheden kan worden opgezegd.

Door na te laten zulks aan klager mee te delen en door vervolgens klakkeloos een huurtermijn van 3 jaren in de huurovereenkomst op te nemen - zulks met alle uiteindelijk ook gerealiseerde risico's voor klager van dien -, hebben beklaagden blijk gegeven van grote onzorgvuldigheid en ondeskundigheid op het gebied van het huurrecht.

Nu beklaagden op grond van het bepaalde in de Erecode dienen te waken voor onjuiste beeldvorming over rechten (Regel 1), nu beklaagden de belangen van hun opdrachtgever dienen te beschermen en te bevorderen (Regel 2) alsmede nu beklaagden tekort schoten in hun kennis omtrent het huurrecht en hebben nagelaten deskundig advies te geven aan klager dan wel dit advies zelf in te winnen (Regel 3), hebben zij in strijd gehandeld met het bepaalde in de eerdergenoemde regels van de Erecode.

Het tweede klachtonderdeel (de onjuiste huuropzegging) vloeit voort uit de onjuiste en ondeskundige advisering door beklaagden. Dit klachtonderdeel behoeft dan ook geen afzonderlijke bespreking.

Het derde klachtonderdeel behoeft evenmin afzonderlijke bespreking. Beklaagden hebben weliswaar alternatieve woningen aangeboden aan de huurder, doch dit kan niet anders worden gezien dan een poging om eigen fouten te herstellen.

De klacht is in al zijn onderdelen **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 beide beklaagden dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagden beiden, 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. Beklaagden zullen na het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tucht-rechtspraak 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 3 april 2020.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tucht-rechtspraak 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 Tucht-rechtspraak 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 Tucht-rechtspraak NVM, te weten secretarieel@tucht-rechtspraaknvm.nl.