

## **Belangenbehartiging opdrachtgever. Tijdelijke verhuur. Problemen bij oplevering vrij van huur.**

*Klager heeft zijn makelaar (beklaagde) een opdracht tot dienstverlening bij verkoop van zijn woonboerderij verstrekt. Toen de verkoop niet wilde vlotten heeft klager het pand via beklagde tijdelijk verhuurd. Toen alsnog een koper werd gevonden, weigerde de huurder het pand te verlaten. Klager verwijt beklagde dat hij hem onvoldoende heeft gewezen op het gevaar dat klager het pand niet vrij van huur zou kunnen opleveren omdat de huurder zich op huurbescherming zou kunnen beroepen.*

*De Raad stelt vast dat het pand aanvankelijk alleen voor bedrijfsdoeleinden werd verhuurd. Op enig moment heeft klager, buiten beklagde om, aan de huurder toestemming verleend om ook in het pand te gaan wonen. Vanaf dat moment is een ander huurbeschermingsregime gaan gelden. Klager heeft aldus zelf het risico op zich geladen dat de huurder zich zou kunnen beroepen op de huurbeschermingsregels inzake woonruimte. Hoewel het door beklagde opgestelde huurcontract geen schoonheidsprijs verdient acht de Raad de klacht in dit geval ongegrond.*

## **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **B.** (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer **R.**, (hierna: beklagde), lid van de Vereniging.

De klacht is op 12 december 2014 door klager bij de Vereniging ingediend bij e-mail met bijlagen. Beklaagde heeft op de klacht gereageerd bij e-mail van 13 maart 2015 met als bijlage de door beklagde op 24 januari 2015 aan klager gezonden e-mail.

Klager heeft zijn standpunt vervolgens nader toegelicht bij brief van 20 maart 2015 met bijlagen, waarna beklagde nog heeft gereageerd bij brief van 27 mei 2015.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 26 augustus 2015, zijn klager en beklagde in persoon verschenen.

Klager werd ter zitting vergezeld door de heer V. en beklagde door mevrouw O., medewerkster van zijn kantoor.

## **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 de vrijstaande stolpboerderij, gelegen aan de [adres]. De boerderij bestaat uit een praktijkgedeelte, een woongedeelte en een achtergelegen appartement.

- In het jaar 2009 heeft klager de boerderij te koop aangeboden. Beklaagde trad daarbij op als verkoopmakelaar. Omdat de verkoop niet wilde vlotten is besloten de boerderij te verhuren. Met ingang van 1 augustus 2011 is de boerderij voor een deel verhuurd aan mevrouw L. ten behoeve van de exploitatie van haar kinderdagverblijf [bedrijfsnaam], zulks voor een maandelijkse huurprijs van € 6.000,--

- In het door beklagde opgestelde huurcontract dat als aanhef heeft "Huurovereenkomst woonruimte/bedrijfsruimte en bijgebouw voor bepaalde tijd" is onder artikel 1.2 opgenomen:  
"Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als (gedeeltelijke)\* kinderopvang met de naam [bedrijfsnaam] in de woonboerderij. Het bijgebouw zal op de begane grond worden ingericht als keuken".

- In artikel 2 van de huurovereenkomst zijn de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte, vastgesteld op 30 juli 2003, ingeschreven bij de griffie van de rechtbank Den Haag onder nummer 74/2003, van toepassing verklaard op de huurovereenkomst. In hetzelfde artikel is op verzoek van mevrouw L. een groot aantal wijzigingen op genoemde Algemene Bepalingen opgenomen.

- Volgens het bepaalde in artikel 3 van de huurovereenkomst is deze met mevrouw L. aangegaan voor een periode van 5 jaren met het recht tot verlenging met 5 optie jaren tot 31 juli 2021. Tevens kwamen klager en mevrouw L. overeen dat beide partijen na ommekomst van het eerste halfjaar de huurovereenkomst tussentijds konden opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. Deze laatste bepaling is opgenomen, omdat klager de boerderij nog altijd wilde verkopen en deze in lege staat wilde leveren aan een mogelijke koper.

- Op enig moment na het aangaan van het huurcontract kreeg mevrouw L. problemen met de renovatie van haar elders gelegen privé-woning. Zij heeft klager toen verzocht of zij ook in de van hem gehuurde boerderij mocht wonen, hetgeen klager heeft toegestaan.

- In 2014 had klager een koper voor de boerderij gevonden en heeft hij de huur van de boerderij aan mevrouw L. opgezegd. Laatstgenoemde is met deze opzegging niet akkoord gegaan. De

civiele rechter heeft uiteindelijk geoordeeld dat de opzegging van de huur niet rechtsgeldig was, aangezien de door mevrouw L. gehuurde ruimte overwegend als woonruimte diende te worden bestempeld.

- Thans wordt de boerderij door mevrouw L. alleen nog bedrijfsmatig gebruikt. Zij woont inmiddels weer elders.

### **DE KLACHT**

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij klager ten tijde van het opstellen van de huurovereenkomst met mevrouw L. niet heeft gewezen op de risico's die voor klager aan deze verhuur kleefden, meer in het bijzonder het risico dat klager het pand niet vrij van huur aan een mogelijke koper zou kunnen leveren, indien mevrouw L. zich op huurbescherming zou beroepen.

Klager stelt dat beklagde hierin zeer nalatig is geweest en dat hij als gevolg daarvan schade lijdt, aangezien hij het pand thans niet vrij van huur kan verkopen en bovendien zijn onderhoudsplicht met betrekking tot het pand doorloopt.

### **HET VERWEER**

Beklaagde stelt dat hij de boerderij in het verleden meermalen bedrijfsmatig heeft verhuurd in opdracht van klager en dat zich met voorgaande huurders nimmer problemen hebben voorgedaan. Voorts stelt beklagde dat het juist de bedoeling van klager was de boerderij voor langere tijd te verhuren aan mevrouw L. Hij wijst er op dat in het huurcontract een optierecht van eerste koop ten behoeve van mevrouw L. is opgenomen. Beklaagde stelt voorts dat hij het huurcontract met grote zorgvuldigheid en in overleg met klager heeft opgesteld en dat hij het contract ook heeft laten controleren door juristen van de Vereniging. Beklaagde laat tevens weten dat er in 2013 tussen klager en mevrouw L. een huurprijsverlaging voor het pand is overeengekomen en dat juist dit het moment was waarop klager de huurovereenkomst met mevrouw L. had kunnen beëindigen. Beklaagde is ook niet betrokken geweest bij de door klager aan mevrouw L. verleende toestemming om ook in de boerderij te gaan wonen.

Tenslotte stelt beklagde dat hij klager mondeling heeft gewezen op het risico dat mevrouw L. het gehuurde niet vrijwillig zou ontruimen, indien klager de boerderij aan derden zou willen verkopen.

Beklaagde is van mening dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld.

## **DE BEOORDELING**

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

De Raad stelt vast dat het door klager overgelegde huurcontract, gesloten met mevrouw L., een rommelige indruk maakt en tot verwarring kan leiden. In de aanhef van het contract is zowel sprake van woonruimte als bedrijfsruimte en de Algemene Bepalingen die op de overeenkomst van toepassing zijn verklaard betreffen woonruimte. Beklaagde heeft laten weten dat volgens de accountant van klager het huurcontract een niet al te zakelijke uitstraling mocht hebben, doch nu het contract onder de verantwoordelijkheid van beklagde is opgesteld, had het op de weg van beklagde gelegen ervoor zorg te dragen dat het contract niet tot verwarring kon leiden. Nu de huurbeschermingsregels met betrekking tot woonruimte andere zijn dan die met betrekking tot bedrijfsruimte, kan gesteld worden dat het door beklagde opgemaakte huurcontract niet de schoonheidsprijs verdient.

Vast staat echter – zulks volgt uit artikel 1.2 van het huurcontract – dat de boerderij feitelijk alleen voor bedrijfsmatige doeleinden aan mevrouw L. is verhuurd. Uit het bepaalde in artikel 3.1, gezien in samenhang met artikel 16 van het huurcontract, blijkt dat het de bedoeling van klager en mevrouw L. was om de boerderij voor langere tijd te (ver)huren en dat mevrouw L. het eerste recht van koop met betrekking tot de boerderij is verleend. Dienaangaande is ook in het contract opgenomen dat er vóór 1 januari 2016 tussen partijen (klager en mevrouw L.) overleg zou worden gepleegd omtrent het eventueel door mevrouw L. uit te oefenen optierecht tot koop. Nu laatstgenoemde datum nog niet is aangebroken en nu klager heeft meegedeeld dat hij de boerderij in 2014 aan derden had willen verkopen, gaat de Raad ervan uit dat mevrouw L. reeds vóór die tijd aan klager heeft laten weten dat zij geen gebruik wil maken van haar optierecht tot koop.

Vast staat ook - klager en beklagde hebben dit beiden verklaard - dat het klager zelf is geweest die enige tijd na aanvang van het huurcontract aan mevrouw L. toestemming heeft gegeven in de boerderij te gaan wonen. Beklaagde is hierbij op geen enkele wijze

betrokken geweest. Als gevolg van de omstandigheid dat mevrouw L. vanaf enig moment het gehuurde zowel als woning als bedrijfsmatig gebruikte, is in ieder geval vanaf dat moment een ander huurbeschermingsregime gaan gelden. Klager heeft dusdoende zelf het risico op zich geladen dat mevrouw L. zich op die huurbescherming zou beroepen, hetgeen ook door de civiele rechter is gehonoreerd. Het valt derhalve niet aan beklagde te verwijten dat de in het huurcontract genoemde en door klager gehanteerde opzegtermijn van 3 maanden door de rechter niet rechtsgeldig is geacht.

De klacht is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., mr. J.P. van Harseler, J.B. Boerman, G. van den Putten, mr. W. van Otterloo en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 26 augustus 2015, ondertekend op 14 oktober 2015.