

### **Belangenbehartiging opdrachtgever. Contractsbepalingen.**

*De verhuurster van een bedrijfspand (klaagster) verwijt haar makelaar dat hij de borgstelling in de huurovereenkomst onvoldoende geregeld heeft. Klaagster had aangegeven dat zij wenste dat de huurder ook in privé aansprakelijk zou zijn voor de betaling van de huurpenningen. Na het faillissement van de huurder hoorde klaagster van haar advocaat dat de door haar beoogde aansprakelijkheidsstelling zou afstuiten op onvolkomenheden in het huurcontract. De makelaar is het met de visie van de advocaat niet eens en meent dat de borgstelling wel correct geregeld is.*

*Ter zitting is gebleken dat beklagden zich hoofdzakelijk bezig houden met de woningmakelaardij en slechts in beperkte mate met verhuur van bedrijfspanden. De Raad merkt op dat het in het algemeen niet wenselijk is wanneer een makelaar zich begeeft op een terrein waarop hij niet specifiek deskundig is. De Raad overweegt voorts dat de klacht betrekking heeft op vragen over de aansprakelijkheidsstelling in het huurcontract, die op het terrein van de burgerlijke rechter liggen en die partijen betreffen die niet allemaal in deze klachtprocedure betrokken zijn. Het is voor de Raad bezwaarlijk om over dergelijke vragen stellige uitspraken te doen maar de Raad concludeert wel dat niet is komen vast te staan dat beklagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld .*

DE Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heren X L. en Y L.  
namens **V B.V.**,  
gevestigd aan [adres],  
klaagster,

tegen

**de heer J.**, de makelaar,  
en [naam makelaarskantoor],  
kantoorhoudende aan [adres],  
lid van de vereniging,  
beklagden.

## **1. Verloop van de procedure**

- 1.1. Bij brief van 23 augustus 2013, met bijlage, heeft klagster zich met een klacht tot NVM Consumentenvoorlichting gewend. Bij brief met bijlage van 12 september 2013 heeft klagster op vragen van NVM Consumentenvoorlichting gereageerd. Op 10 oktober 2013 heeft NVM Consumentenvoorlichting de klacht met bijvoeging van de stukken doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. Op 15 november 2013 heeft de Raad het verweerschrift met twee bijlagen van beklaagden ontvangen.
- 1.3. Ter zitting van 22 januari 2014 van de Raad zijn in persoon verschenen:
  - de heer Z L., daartoe schriftelijk gemachtigd door de heren X L. en Y L. van klagster;
  - de heer W., adviseur van klagster;
  - de makelaar in persoon.Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.4. Bij brief van 3 februari 2014 aan de Raad hebben beklaagden nog een afschrift gestuurd van de e-mailwisseling tussen partijen op 23 januari 2012.

## **2. De feiten**

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

- 2.2. Beklaagden kregen in 2011 mondeling de opdracht van Z L. om te bemiddelen bij de verhuur van een aan klagster toebehorend leegstaand bedrijfspand aan de [adres]. Toen interesse getoond werd door de heer C. van R. B.V. hebben beklagden in overleg met klager een huurovereenkomst opgesteld tussen V. B.V. en R. B.V. Volgens de aanwijzing per e-mail van 22 januari 2012 van klagster is de heer C. in artikel 8.2 van die huurovereenkomst als borg of hoofdelijk mededebiteur opgenomen tot zekerheid voor de betaling van de huurpenningen. Op 25 januari 2012 hebben partijen de huurovereenkomst ondertekend, waarbij C. niet apart ook nog als borgsteller heeft ondertekend. Onder zijn handtekening staat vermeld "(handtekening huurder)".
- 2.3. In januari 2013 is R. B.V. in staat van faillissement verklaard. De achterstallige huur is oninbaar gebleken bij de boedel. Klagster heeft vervolgens haar advocaat opdracht gegeven de heer C. in prive uit hoofde van de borgtocht aan te spreken. De raadsman van klagster heeft geconcludeerd dat de borgtocht niet adequaat in de koopovereenkomst is opgenomen, zodat het onmogelijk is de heer C. in prive aansprakelijk te stellen voor de nog verschuldigde huur, welke volgens klagster € 35.009,50 incl. BTW bedraagt.

### **3. De klacht**

- 3.1. Klagster verwijt beklagden dat zij hebben nagelaten om in de huurovereenkomst de heer C. ook als borgsteller te laten ondertekenen zodat zij op hem geen verhaal kunnen zoeken voor de onbetaalde huurpenningen.
- Bovendien ontbrak op de huurovereenkomst de volgens klagers noodzakelijke handtekening van de echtgenote van de heer C. voor de borgstelling.
- Klagers zijn van mening dat de makelaar derhalve de huurovereenkomst niet correct heeft opgesteld.

#### **4. Het verweer**

- 4.1. Beklaagden voeren aan dat de huurovereenkomst naar behoren is opgemaakt en dat de heer C. op basis van die overeenkomst in zijn hoedanigheid van borgsteller kan worden aangesproken door klagster. Zij worden in dit standpunt gesteund door de jurist van hun beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar, die dat per brief van 7 augustus 2013 aan klagster heeft onderbouwd.
- 4.2. Beklaagden hebben nog opgemerkt dat klager niet aannemelijk heeft gemaakt dat verhaal op de heer C. onmogelijk is gebleken.
- 4.3. Beklaagden hebben geen schriftelijke opdracht van klagster gekregen nu deze tevens een opdracht tot bemiddeling bij verhuur had verstrekt aan twee andere makelaars en bovendien het pand op de eigen website van klagster te huur werd aangeboden.

#### **5. De beoordeling**

- 5.1. De Raad merkt op dat het aanbeveling verdient dat de makelaar de opdrachtverlening door de cliënt, anders dan in dit geval is gebeurd, schriftelijk vastlegt. Dan zijn de rechten en verplichtingen over en weer goed vast te stellen. Nu de klacht niet specifiek op dit punt betrekking heeft laat de Raad dit verder rusten.
- 5.2. Ter zitting is gebleken dat beklagden zich hoofdzakelijk bezig houden met de woningmakelaardij en slechts in beperkte mate met verhuur van bedrijfspanden. De Raad merkt op dat het in het algemeen niet wenselijk is wanneer een makelaar zich begeeft op een terrein waarop hij niet specifiek deskundig is.

De problematiek die in deze klachtzaak speelt kan zich namelijk vooral voordoen bij de verhuur van bedrijfsruimte, indien in geval van verhuur aan een rechtspersoon de verhuurder extra zekerheid wenst door ook de ondernemer persoonlijk medeaansprakelijk te maken voor de huurbetalingen.

De huurovereenkomst is in overleg tussen partijen opgesteld. Er is in opgenomen dat de huurder ook in privé aansprakelijk zou zijn voor de betaling van de huurpenningen zodat hij daarvoor aangesproken kan worden. In zoverre hebben beklagden gedaan wat van hen verlangd werd.

- 5.3. Het probleem zit hem in de wijze waarop beklagden de borgstelling door de heer C. in de huurovereenkomst hebben vastgelegd. Deze tuchtzaak kan niet los worden gezien van de beoogde aansprakelijkstelling van de borg, welke aansprakelijkstelling kennelijk in de visie van de advocaat van klagster zou afstuiten op onvolkomenheden in het huurcontract.
- 5.4. Het is voor de Raad bezwaarlijk om stellige uitspraken te doen over deze vragen, die op het terrein van de burgerlijke rechter liggen en betrekking hebben op een rechtsverhouding tussen partijen die niet alle in deze klachtprocedure betrokken zijn. Het is immers onduidelijk gebleven hoe de heer C. zelf tegen de kwestie aankijkt, terwijl opmerking verdient dat ingevolge het bepaalde in artikel 1:89 van het Burgerlijk Wetboek slechts afbreuk aan de borgstelling kan worden gedaan vanwege het ontbreken van de handtekening van de echtgenote van C. als die echtgenote daar zelf een beroep doet. Zo lang dat laatste niet het geval is - en van het vernietigen van de borgstelling door de echtgenote is tot nu toe niet gebleken - is de borgstelling geldig.
- 5.5. De zaak raakt de - lastige - materie die geregeld is in artikel 1:88 lid 5 BW in samenhang met lid 1 onder c van dat artikel. Het is niet op voorhand ondenkbaar dat de omstandigheden aan de zijde van R. B.V. en de heer C., uiteindelijk grond zullen geven voor de conclusie dat de

huurovereenkomst, inclusief persoonlijke borgstelling door bestuurder C., is verricht ten behoeve van de normale uitoefening van het bedrijf van die vennootschap. In dat geval is het meetekenen door de echtgenote van C. niet nodig geweest. Het vragen van die handtekening zou wellicht een extra obstakel bij de totstandkoming van de huurovereenkomst hebben gevormd, welke, zo is ter zitting gebleken, na jaren leegstand tot stand is gekomen vanuit de overweging “beter iets dan niets”.

- 5.6. Voor wat betreft de ondertekening komt het de Raad voor dat een eventuele betwisting van de borgstelling door C. op de grond dat hij slechts “als huurder” heeft getekend, gezien in het licht van de totale overeenkomst weinig kans op honorering bij de rechter zal maken. Al geldt ook hier weer: het is niet de Raad van Toezicht die dat uiteindelijk beslist.
  
- 5.7. Al met al is onvoldoende gebleken dat beklaagden in het huurcontract een fout hebben begaan die hen tuchtrechtelijk verantwoordelijk maken omdat zij zich schuldig hebben gemaakt aan handelen of nalaten als bedoeld in artikel 31, eerste lid, van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM.

De klacht wordt ongegrond verklaard.

## **6. Beslissing**

- 6.1. De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht van de NVM:
  - verklaart de klacht ongegrond.

Aldus geweest te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

14 februari 2014

mr. A.H.L. Roosmale Nepveu  
voorzitter

14 februari 2014

mr. J.J.J.M. Leemans  
secretaris