

## **Schijnconstructie toegepast bij huurovereenkomst. Administratiekosten bij verhuur.**

*Klagers huren een woning die door beklaagde zowel te koop als te huur wordt aan-geboden. Zij tekenen een zogeheten hospita-overeenkomst voor de duur van 1 jaar waarin in strijd met de werkelijkheid staat dat zij slechts enkele kamers huren. Na ommekomst van dat jaar verlaten klagers de woning niet waarna de eigenaar een procedure start. Pas dan blijkt klagers dat zij door toedoen van het makelaarskantoor een verkeerde voorstelling van zaken hadden.*

*De bij klagers aanvankelijk als verhuurbemiddeling, later gewijzigd in administratie-kosten, in rekening gebrachte kosten, betaalt de makelaar ten onrechte veel te laat terug, nl. pas als klagers met een procedure dreigen.*

De Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. **UITSpraak** op de klacht van:

de heer **J.J. V.** en mevrouw **S. L.** wonende te B hierna gezamenlijk te noemen: klagers

tegen de heer **R.S.**, makelaar in onroerende zaken, kantoorhoudende te B hierna te noemen beklaagde

GEZIEN de stukken waaronder:

- het klaagschrift van klagers van 19 februari 2015 met bijlagen;
- de aanvulling van de klacht van klagers van 20 maart 2015 met bijlagen;
- het verweerschrift van beklaagde van 14 april 2015;

GEHOORD

ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum op maandag 18 mei 2015 om 15.15 uur 's middags;

- klagers
- en
- beklaagde

OVERWEEGT:

Ten aanzien van de feiten

1. Klagers hebben per 1 september 2011 een zelfstandige woning gehuurd van de eigenares van de woning. In die periode werd de woning zowel te koop als te huur aangeboden door beklaagde namens de eigenares.

2. Met betrekking tot deze huur hebben klagers ten kantore van beklagde een overeenkomst ondertekend met als titel “Kamerhuurovereenkomst hospita”.
3. In tegenstelling tot hetgeen in deze overeenkomst vermeld staat hebben klagers niet alleen kamers met medegebruik (met de hospita) gehuurd, maar de volledige woning met het alleengebruik. De eigenares woonde zelf niet in de woning.
4. De huurovereenkomst is gesloten voor de duur van één jaar, derhalve tot 1 september 2012. De eigenares heeft bij brief van 26 april 2012 aan klagers laten weten de verhuur van de woning per die datum te willen beëindigen en weer zelf over de woning te willen beschikken.
5. De woning is in diezelfde periode opnieuw op de website van beklagde namens de eigenares te koop aangeboden.
6. Klagers hebben de woning niet per 1 september 2012 verlaten maar hebben de huurovereenkomst voortgezet. De eigenares heeft de huur nogmaals opgezegd op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik, hetgeen in augustus 2014 heeft geleid tot een bodemprocedure bij de kantonrechter tot vaststelling van de datum waarop de huurovereenkomst zal eindigen en klagers de woning dienen te ontruimen.
7. Tijdens de zitting van de Raad hebben klagers daarover opgemerkt dat de kantonrechter inmiddels een vonnis heeft gewezen waarbij is bepaald dat de huurovereenkomst zal eindigen op 15 juli 2015 en dat klagers de woning per die datum moeten verlaten en ontruimen. Het vonnis is niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard.
8. Beklagde heeft op 28 juli 2011 een factuur aan klagers gestuurd voor een bedrag van € 400,- incl. BTW met de vermelding “verhuurbemiddeling”, welke factuur in eerste instantie door klagers betaald is.
9. Bij brief van 3 november 2013 hebben klagers bezwaar gemaakt tegen deze factuur en om terugbetaling gevraagd met als reden dat een makelaar geen bemiddelingskosten in rekening mag brengen bij de particuliere huurder als de makelaar ook in opdracht van de verhuurder optreedt.
10. In eerste instantie heeft beklagde gereageerd dat er een fout is gemaakt in de omschrijving van de factuur, aangezien het niet verhuurbemiddeling maar administratiekosten moet zijn. Uiteindelijk heeft beklagde het bedrag van € 400,- aan klagers terugbetaald.

#### Ten aanzien van de klacht

11. De klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
12. Klagers stellen dat beklagde in ernstige mate in strijd met een aantal bepalingen van

de Erecode van de NVM gehandeld hebben door:

- bewust het huurbeding in de hypotheekakte van zijn opdrachtgever te negeren, officiële verhuur via de Leegstandswet volledig links te laten liggen en in plaats daarvan te opteren voor illegale verhuur;
- daartoe moedwillig een valse - immers in strijd met de waarheid - huurovereenkomst op te stellen;
- deze huurovereenkomst aan klagers aan te bieden en hiervoor € 400,- bemiddelingskosten in rekening te brengen;
- deze onverschuldigde kosten pas terug te betalen na tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder;
- valse toezeggingen te doen over de werkelijke intenties om het gehuurde vrij van huurders te vervreemden;
- tegen klagers te willen getuigen over de rechtsgeldigheid van (de looptijd van) zijn schijnconstructie in een civielrechtelijke zaak die uitsluitend door zijn opdrachtgever is opgestart teneinde de huidige huurrelatie op basis van louter onwaarheden te beëindigen.

13. Klagers hebben nadien hun klacht aangevuld met een klacht over het feit dat en de wijze waarop beklaagde in zijn communicatie naar de advocaat van de eigenares in het kader van de genoemde procedure een misleidende en onvolledige verklaring heeft gegeven omtrent de gang van zaken bij het aangaan van de huurovereenkomst en de aard van die overeenkomst.

#### Ten aanzien van het verweer

14. Het verweer tegen de klacht luidt verkort en zakelijk weergegeven als volgt.
15. Beklaagde is in de volle overtuiging dat klagers en verhuurder een wilsovereenstemming hadden op het moment van ondertekening van de hospita-overeenkomst van 28 juli 2011, hetgeen betekent dat klagers op de hoogte waren van de huurtermijn van maximaal 1 jaar en de wens van verkoop. Later is dit gewijzigd in eigen gebruik, maar dat staat er los van, aldus beklaagde.
16. Wat de klachten betreft probeert beklaagde de belangen van zijn opdrachtgever zo goed mogelijk te behartigen, rekening houdend met de ethiek van de beroepsgroep en de normen en waarden die gelden in het algemene verkeer. Betrouwbaarheid en eerlijkheid staan bij beklaagde hoog in het vaandel. Zijn intentie is nimmer om partijen te misleiden, op te lichten of iets dergelijks. In de optiek van beklaagde prevaleert de wilsovereenstemming boven genoemde klachten.
17. Beklaagde is van mening dat klagers misbruik maken van de situatie en geen empathie hebben met de huidige situatie van de eigenaar. Hoe alles verlopen is verdient niet de schoonheidsprijs en als beklaagde het opnieuw zou mogen doen zou hij het ook anders aanpakken.

Ten aanzien van het recht

18. De Raad van Toezicht Hilversum van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen N.V.M. is bevoegd van de onderhavige klacht kennis te nemen aangezien beklagde volgens eigen opgave en volgens opgave door het secretariaat van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM te Nieuwegein - hierna ook te noemen de NVM - aangesloten makelaar is bij deze vereniging.
19. Het staat vast dat in strijd met de werkelijkheid c.q. waarheid in het contract wordt vermeld dat enkele kamers worden verhuurd met medegebruik van een aantal gezamenlijke ruimten. In werkelijkheid werd de volledige woonruimte door klagers van de eigenares, die daar niet (meer) zelf woonde, gehuurd.
20. Beklaagde voert aan dat de aan klagers voorgelegde overeenkomst van de eigenares afkomstig is, maar feit is dat de woning als geheel via de website van beklagde te huur is aangeboden, waarbij ook niet is vermeld dat het om een tijdelijke huurovereenkomst ging.
21. Bovendien is de huurovereenkomst ten kantore van beklagde ondertekend, terwijl een medewerkster van beklagde daarover informatie aan klagers heeft gegeven en vragen heeft beantwoord.
22. Daarmee is beklagde naar het oordeel van de Raad in ieder geval mede verantwoordelijk voor de totstandkoming van een overeenkomst, die niet in overeenstemming is met de werkelijkheid.
23. Voorts heeft beklagde niet kunnen aantonen dat klagers zich ten tijde van de ondertekening hebben gerealiseerd dat het de intentie van de eigenares was om met gebruikmaking van deze overeenkomst te verzekeren dat de huurovereenkomst maximaal één jaar zou duren en dat klagers hiermee akkoord zijn gegaan.
24. Klagers stellen daarover dat zij zich wel hebben verwonderd over de tekst van de huurovereenkomst, aangezien zij ervan uitgingen dat zij de woning in ieder geval minimaal één jaar zouden huren om vervolgens te beslissen of zij deze wellicht zouden kopen, maar dat zij zich gerust gesteld voelden door de opmerking van de medewerkster van beklagde dat zij zich geen zorgen hoefden te maken en dat het “slechts een formaliteit” was.
25. Nu ook beklagde zelf met zoveel woorden heeft bevestigd dat zijn medewerkster zich aldus heeft uitgelaten is het feit dat er kennelijk onduidelijkheid is blijven bestaan over wat ieder der partijen voor ogen had bij het aangaan van de huurovereenkomst in ieder geval mede door (de medewerkster van) beklagde veroorzaakt.
26. Ook het feit dat beklagde een factuur heeft gestuurd ter zake van “verhuurbemiddeling”, dat hij vervolgens na bezwaar van klagers de omschrijving heeft gewijzigd in

“administratiekosten” en tenslotte pas onder druk van een gerechtelijke procedure het reeds door klagers betaalde bedrag heeft terugbetaald acht de Raad in strijd met de zorgvuldigheid, die van een NVM makelaar mag worden verwacht.

27. Beklaagde heeft zelf bevestigd dat de wijze waarop alles verlopen is niet de schoonheidsprijs verdient, maar de door hem aangevoerde rechtvaardiging dat de wilsovereenstemming prevaleert boven de klachten van klagers is naar het oordeel van de Raad niet voldoende om het daarmee af te doen, te meer daar er nu juist mede door het optreden van beklaagde en zijn medewerkster discussie is over de vraag of er al dan niet sprake was van wilsovereenstemming en of partijen hetzelfde voor ogen hebben gehad bij het sluiten van de huurovereenkomst.
28. Het feit dat beklaagde in de dagvaarding van de eigenares als mogelijke getuige wordt genoemd is niet klachtwaardig, evenmin als het in de aanvulling van de klacht genoemde feit dat beklaagde de advocaat van de eigenares, zijn opdrachtgever, heeft geïnformeerd over zijn visie op hetgeen tussen de eigenares als verhuurder en klagers als huurder is overeengekomen.
29. Ten eerste staat het de eigenares vrij om wie zij wil als mogelijke getuige te noemen en blijkt nergens uit dat beklaagde zichzelf als getuige heeft aangeboden. Maar zelfs als dit wel zo is geweest kan dit niet als klachtwaardig jegens klagers worden beschouwd, nu klagers niet de opdrachtgever van beklaagde waren, maar de eigenares, wier belangen beklaagde nu juist moet beschermen en bevorderen op grond van het aangehaalde artikel 2 van de Erecode.
30. Dat neemt niet weg dat de Raad op grond van de hiervoor in de overwegingen 19 t/m 27 genoemde feiten en omstandigheden tot het oordeel komt dat beklaagde zich klachtwaardig heeft gedragen.

#### BESLISSENDE:

Beklaagde heeft zich naar het oordeel van de Raad schuldig gemaakt aan handelingen of nalatigheden welke in strijd zijn met de statuten van de N.V.M. en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen of in strijd zijn met de eer van die stand;

Gelet op de toepasselijke artikelen van het reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. verklaart de klacht als hiervoor omschreven voor:

#### GEGROND

en legt aan beklaagde de straf op van:

#### BERISPING

met bepaling dat beklaagde aan de NVM zal voldoen een bedrag van € 2.500,-- (vijfentwintighonderd euro) exclusief BTW als bijdrage in de op de behandeling van de zaak vallende kosten door overmaking van dit bedrag binnen 30 dagen na verzending van deze

uitspraak naar de bankrekening van de NVM te Nieuwegein met nummer NL45 INGB  
0687212588.

Aldus gewezen ter zitting van de Raad van Toezicht te Hilversum van de Nederlandse  
Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM 't Gooi door:

Mr J.B.A.M. Groenendaal, voorzitter, Drs. E. Nienaber en Mr. M. Bödicker, leden;

Getekend en verzonden: 30 juni 2015