

Afwikkeling van huurovereenkomst. Onvoldoende overleg met (mede-)eigenaar.

Klaagster en haar ex-partner hebben hun woning te koop aangeboden. Nadat beklagde de ex-partner van klaagster in contact had gebracht met een potentiële huurster voor de woning, hebben de ex-partner en de huurster hem gevraagd een huurcontract Leegstandwet op te stellen. Klaagster wilde het pand helemaal niet verhuren. Zij verwijt beklagde dat hij de huurovereenkomst heeft opgesteld, dat hij het concept niet aan de eigenaren heeft voorgelegd en dat hij de overeenkomst door de potentiële huurster heeft laten ondertekenen. Klaagster stelt dat beklagde haar in het geheel niet bij de voorgenomen verhuur heeft betrokken terwijl zij beklagde in persoon had laten weten niet met een eventuele verhuur in te stemmen. De Raad overweegt dat beklagde de belangen van klaagster bij de beoogde verhuurtransactie volstrekt uit het oog heeft verloren. Klaagster heeft onbetwist gesteld dat zij aan beklagde heeft medegedeeld dat zij niet zou meewerken aan een eventuele verhuur van de woning. Het feit dat de ex-partner aan beklagde had laten weten dat hij de kwestie met klaagster wel zou regelen laat onverlet dat beklagde niet zonder medeweten en instemming van klaagster deze verhuurovereenkomst had mogen opstellen en door de huurster laten ondertekenen. Het stond beklagde evenmin vrij om actief zijn medewerking te verlenen aan het opstellen van een side-letter waarvan de inhoud afweek van de door de bank gestelde voorwaarden. Beklagde heeft klaagster bewust buiten spel gezet. Hij is duidelijk tekort geschoten en heeft niet gehandeld zoals van een NVM-lid verlangd mag worden.

UITSPRAAK

In de klacht van:

mevrouw X

tegen:

de heer Y (makelaarskantoor Y)

(14.10)

1. Inleiding

Bij brief van 27 mei 2014 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtdossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de "Raad", gezonden. Blijkens dit dossier heeft mevrouw X, wonende te G., hierna te noemen "klaagster", een klacht ingediend tegen de heer Y van het makelaarskantoor [makelaarskantoor Y] , gevestigd te G., hierna te noemen "beklagde".

Bij e-mail van 21 juni 2014 heeft beklaagde een verweerschrift ingediend bij de Raad.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 25 juni 2014 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren zowel klaagster als beklaagde in persoon aanwezig. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

[Makelaarskantoor Y] is lid van de NVM en de heer Y is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

2. Feiten

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 volgende vast:

- de klacht heeft betrekking op de dienstverlening van beklaagde in verband met de verhuurbegeleiding van de onroerende zaak te G. aan de [straatnaam en huisnummer], hierna te noemen “de woning”;
- ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot de dienstverlening staat het volgende vast:
 - beklaagde en haar ex-partner, de heer S., waren eigenaar van de woning;
 - de woning stond te koop;
 - beklaagde heeft een huurovereenkomst Leegstandwet ten behoeve van de woning opgesteld, welke op 16 december 2013 is ondertekend door de huurster. De overeenkomst is niet ondertekend door de heer S. en klaagster is in de huurovereenkomst niet als verhuurster of mede-eigenaar vermeld;
 - beklaagde heeft in verband met de verhuur een “Verklaring, behorende bij de huurovereenkomst van [adres woning]” opgesteld. In deze verklaring is - voor zover relevant - opgenomen:

“De heer S, hierna te noemen verhuurder (...) verklaart in afwijking van hetgeen met de na te noemen huurder is afgesproken in de schriftelijke huurovereenkomst, het navolgende:

- dat hij het appartement aan [adres woning] wil verhuren aan mevrouw B., hierna te noemen huurder (...) voor een huurperiode van 5 jaar;
 - dat hij het gehuurde in voormelde periode wel ter verkoop mag aanbieden, maar zich verplicht het gehuurde niet te verkopen en evenmin te leveren, tenzij huurder voor die verkoop en levering uitdrukkelijk en schriftelijk haar toestemming verleent, zodat huurder gedurende de volle periode van vijf jaren gebruik zal kunnen maken van het gehuurde;
 - dat hij ten tijde van de huurovereenkomst deze niet zal opzeggen en dat hij derhalve afstand doet van zijn recht om de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen;
 - dat hij de huurovereenkomst ook gestand zal doen indien en voor zover de vereiste vergunning op basis van de Leegstandswet niet aan hem wordt verleend;
 - dat voor hem uitgangspunt is om de huurovereenkomst met de huurder ook na het verstrijken van de termijn van vijf jaar voor te zetten, gelet op de leeftijd van de huurder;
 - dat hij zich zal inspannen om na ommekomst van de periode van vijf jaar van zijn bankier toestemming te verkrijgen voor het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met huurder in aansluiting op de onderhavige huurovereenkomst.”
- de Rabobank heeft, in de hoedanigheid van hypotheekverstrekker, op 17 december 2013 een brief gestuurd naar de heer S.:

“U heeft ons gevraagd of u uw woning gelegen aan [adres] mag verhuren. U wilt dit doen op basis van de Leegstandwet. Wij gaan daarmee akkoord. Wij stellen wel voorwaarden. Wat die voorwaarden zijn en wat u moet doen, leest u in deze brief. (...).”

- bij brief van 25 februari 2014 heeft klaagster beklagde aansprakelijk gesteld voor de financiële schade die zij en de heer S. hebben geleden als gevolg van de handelswijze van beklagde;
- op 17 maart 2014 heeft beklagde de volgende e-mail gestuurd naar klaagster:

“U zult begrijpen dat ik de aansprakelijkheid aangaande de verhuur van het appartement (...) volledig ter zijde schuif.

Het is werkelijk te schande voor woorden wat (ook) u mevrouw B. heeft aangedaan door glashard het appartement te verkopen, terwijl er afspraken gemaakt waren met haar voor de (ver)huur.

Wellicht heb ik een andere persoon en niet u in de winkel van T. mode aangetroffen en gesproken om toestemming voor deze zaak te vragen....

Ik verzoek u dan ook om de zaak naast u neer te leggen en te genieten van uw aandeel van de koopsom.”

3. Klacht

Klaagster is van mening dat beklagde tekort is geschoten alsmede dat er door zijn handelen/nalaten een zeer vervelende situatie is ontstaan, zij financiële schade heeft geleden en gekwetst en aangetast is in haar integriteit, door:

- de potentiële huurster onjuist te hebben geïnformeerd en geen toestemming aan klaagster als mede-eigenaar te hebben gevraagd voor de verhuur van de woning;
- ten onrechte de huurovereenkomst niet op voorhand in concept aan de heer S. dan wel zijn adviseur voor te leggen;
- onrechtmatig te handelen door het opstellen van de side letter;
- leugens te verkondigen;
- aan de advocaat van de potentiële huurster een verklaring (side letter) te verstrekken die in strijd is met de voorwaarden van de Rabobank;
- zich denigrerend over klaagster uit te laten.

4. Verweer

Beklaagde heeft de door klaagster gestelde gang van zaken ten aanzien van de verhuur van de woning betwist en heeft gesteld dat de heer S. en de potentiële huurster in onderling overleg afspraken hebben gemaakt over de woning op grond van de Leegstandwet. Deze afspraken heeft beklagde in het huurcontract verwoord.

Voorts heeft beklagde gesteld dat hij klaagster in de winkel heeft opgezocht en dat zij toen heeft ingestemd met de verhuur van de woning.

5. Mondelinge behandeling

Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

Klaagster heeft aangegeven dat zij beklagde in essentie verwijt dat hij een huurovereenkomst heeft opgesteld, deze niet in concept aan de eigenaren heeft voorgelegd en door de potentiële huurster heeft laten tekenen alsmede dat klaagster in het geheel niet bij de voorgenomen verhuur is betrokken, terwijl zij beklagde daarvoor in persoon heeft laten weten niet in te stemmen met een eventuele verhuur. Dit heeft klaagster aan beklagde laten weten toen hij een set sleutels bij haar op haar werk kwam langsbrengen. Klaagster heeft door toedoen van beklagde schade geleden. Zij heeft de advocaatkosten van de potentiële huurster en haar eigen advocaatkosten voor haar rekening moeten nemen.

Beklaagde heeft gesteld dat de heer S. hem de opdracht heeft verstrekt. Daarbij heeft de heer S. aan beklagde laten weten dat hijzelf de zaken met klaagster zou regelen en dat klaagster dus zijn “pakkie an” was en niet van beklagde. Beklaagde kende zowel de heer S. en de potentiële huurster en heeft hen bij elkaar gebracht. De afspraak met de heer S. en de potentiële huurster was dat zij beiden een commissie(tje) aan beklagde zouden voldoen. Beklaagde wist echter niet dat voor de heer S. al een koper voor de woning in beeld was.

6. Beoordeling van de klacht

De Raad stelt vast dat beklagde de belangen van klaagster volstrekt uit het oog heeft verloren bij de beoogde verhuurtransactie. Beklaagde heeft ter zitting niet

betwist de stelling van klaagster dat hij niet op eigen initiatief overleg met klaagster heeft gehad over de voorgenomen verhuurplannen van de woning. Integendeel, klaagster heeft onbetwist gesteld dat zij aan beklaagde heeft medegedeeld dat zij niet zou meewerken aan een eventuele verhuur van de woning. Het feit dat de heer S. ter gelegenheid van het opstellen van de huurovereenkomst aan beklaagde heeft laten weten dat hij de kwestie met klaagster zou regelen, laat onverlet dat beklaagde niet zonder medeweten en instemming van klaagster deze huurovereenkomst had mogen opstellen en door verhuurster laten ondertekenen. Het stond beklaagde evenmin vrij om actief zijn medewerking te verlenen aan het – wederom buiten medeweten van klaagster - opstellen van de betreffende side-letter, nu de inhoud daarvan zo nadrukkelijk afweek van de door de Rabobank gestelde voorwaarden.

Door aldus te doen, handelde beklaagde in strijd met regel 1 van de NVM-erecode. Deze regel schrijft voor dat een NVM-lid zijn functie naar eer en geweten, betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uitvoert en dat hij in de communicatie dient te waken tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten over zijn werkwijze, belangen en positie. Beklaagde kan zich ter disculpatie niet beroepen op het feit dat zijn opdrachtgevers (de heer S. en huurster) dat wilden en dat hij de belangen van zijn opdrachtgevers diende te behartigen. Het lag op de weg van beklaagde om aan zijn opdrachtgevers duidelijk te maken aan welke regels hij zich had te houden.

De Raad is van oordeel dat uit het klachtdossier en de nadere toelichtingen van partijen bij de mondelinge behandeling blijkt dat beklaagde klaagster bewust buiten spel heeft gezet. De Raad is voorts van oordeel dat beklaagde duidelijk te kort is geschoten en niet heeft gehandeld zoals van een NVM-lid verwacht en verlangd mag worden. De Raad acht de klacht gegrond en weegt bij het opleggen van een sanctie mee het feit dat beklaagde geen enkel inzicht in de onjuistheid van zijn handelen heeft getoond.

7. Beslissing

De Raad verklaart de klacht gegrond en legt aan beklagde de maatregel van berisping op. De Raad veroordeelt beklagde voorts tot betaling van de aan deze procedure verbonden kosten. De Raad stelt de door beklagde te betalen kosten vast op € 2.684,00. Deze kosten dienen binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze uitspraak betaald te worden aan het hoofdbureau van de NVM.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 25 juni 2014 door de Raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Verdoold RMT (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).