

Belangenbehartiging opdrachtgever. Onjuist advies.

De verkoper van een bedrijfsruimte verwijt de medewerkster van zijn makelaar dat zij hem onjuist heeft geadviseerd. Klager heeft een bod van EUR 700.000,-- afgewezen omdat de medewerkster hem verzekerde dat haar taxatie van de vraagprijs (EUR 749.000,--) juist was en de tijdelijke verhuur van het object geen belemmering vormde voor een vlotte verkoop. Uiteindelijk is de bedrijfsruimte voor EUR 600.000,-- verkocht.

De Raad laat in het midden of de taxatie van beklagdes medewerkster juist was en of tijdelijke verhuur geen belemmering voor de verkoop zou zijn. De medewerkster van beklagde heeft, vanwege een onjuiste beoordeling van het toepasselijke huurregime, althans zonder bekend te zijn met de feiten en omstandigheden die een dergelijke beoordeling mogelijk maakten, klager op onjuiste wijze van advies gediend.

Raad van Toezicht te Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

BESLISSING

inzake

KLACHT

De heer W.

te N.,

klager,

tegen:

J.,

makelaar in onroerende

zaken te N.,

beklaagde,

Raad van Toezicht Arnhem

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen
NVM

De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 28 augustus 2012 met bijlagen heeft de heer W. te N door tussenkomst van de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer J., makelaar in onroerende zaken te N en lid van de NVM.
- 1.2 Namens de heer J. heeft Mr K., verbonden aan de V. N.V., bij verweerschrift d.d. 20 februari 2013 tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 21 maart 2013, hebben de partijen, klager vergezeld door de heer S en beklagde door mevrouw Mr K voornoemd, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

De feiten:

2. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:
 - 2.1 Klager, destijds handelend onder de naam Autobedrijf W., heeft op 14 juni 2010 aan beklagde's makelaardijonderneming opdracht verstrekt tot dienstverlening bij de verkoop van de bedrijfsruimte aan de [adres], bestaande uit werkplaats en showroom, waarin het autobedrijf gevestigd was.
De dienstverlening is uitgevoerd door beklagde's medewerkster mevrouw Mr G.
De vraagprijs is gesteld op € 749.000,00 k.k.
 - 2.2 Voorafgaand aan de onder 2.1 genoemde opdrachtverstrekking heeft klager het autobedrijf met bedrijfsruimte aan relaties te koop aangeboden voor een prijs van € 900.000,00.
 - 2.3

Vanaf 1 maart 2009 heeft klager een gedeelte van de werkplaats en de showroom aan de heer K. verhuurd voor de bepaalde tijd van zes maanden eindigend op 31 augustus 2009. De huurovereenkomst is daarna verlengd.

2.4

Op enig moment vóór de opdrachtverstrekking heeft een relatie van klager een bod gedaan van € 700.000,00, met levering van de bedrijfsruimte vrij van huur en gebruik. Klager heeft dit bod niet aanvaard.

2.5

Op of omstreeks 21 september 2010 hebben klager en K. een concept-huurcontract opgesteld, waarin de onder 2.3 omschreven bedrijfsruimte vanaf 1 oktober 2010 voor de duur van zes maanden door klager aan K. in huur zou worden gegeven. Over dit concept hebben de partijen geen overeenstemming bereikt.

2.6

Op verzoek van klager heeft beklaagde's medewerkster G een concept-huurcontract voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW opgesteld. In artikel 3 is bepaald:

*“3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **06 (zes) maanden**, ingaande op **01 oktober 2010** en lopende tot en met **31 maart 2011**.*

*3.2 Na het verstrijken van de in de 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst behoudens opzegging door huurder danwel verhuurder voortgezet voor een aansluitende periode van **06 (zes) maanden**, derhalve tot en met **30 september 2011**. Deze overeenkomst wordt vervolgens behoudens opzegging door huurder danwel verhuurder voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **06 (zes) maanden**.*

*3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door huurder of verhuurder tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste **3 (drie) maanden**.*

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaarders-

exploot of aangetekende brief.”

2.7

Bij e-mailbericht van 4 oktober 2010 heeft Mr H., verbonden aan [naam juridisch adviesbureau], aan G. onder meer bericht:

“zoals afgelopen vrijdag telefonisch met u besproken zend ik u hierbij toe de (drie) eerdere huurcontractjes die tussen de heer W. en de heer K. zijn opgemaakt.

De (eerste) huurovereenkomst tussen de heer K. en de heer W. is al op 1 maart 2009 ingegaan. Partijen hebben bij de tweede overeenkomst weer andere afspraken vastgelegd en vervolgens is er voor zover ik dat van afstand kan zien (nog) niet helemaal goed vastgelegd wat er nu tussen partijen te gelden heeft.

Probleem is echter dat de bedrijfsruimte de bestemming garagebedrijf heeft.

De huurovereenkomst tussen partijen moet dan ook gekwalificeerd worden als 290 bedrijfsruimte. In jurisprudentie is voldoende uitgemaakt dat bedrijven als garagebedrijven en bandenbedrijven onder deze categorie huurovereenkomsten dienen te worden geschaard.

Zoals u weet heeft dat gevolgen m.b.t. het van toepassing zijn van de dwingendrechtelijke regels van het Burgerlijk Wetboek.

Begin september 2010 heeft er kennelijk na overleg tussen partijen een (gedeeltelijke) interne verhuizing plaatsgevonden waarvoor de heer K. ook investeringen heeft moeten doen. Gelet op het bovenstaande acht ik het dan ook niet meer dan aangewezen dat er met ingang van 1 oktober 2010 een nieuwe huurovereenkomst wordt opgemaakt waarin de ruimte die de heer K. thans huur correct wordt omschreven. Voorts lijkt het mij aangewezen dat de duur van de huurovereenkomst thans (correct) wordt vastgelegd op de (dwingendrechtelijk voorgeschreven) duur van 5 jaar.

Van een “proefperiode” in de zin van artikel 7:301 BW kan in

het onderhavige geval immers geen sprake meer zijn. Er zijn al twee opvolgende overeenkomsten geweest en (strikt formeel juridisch) is de tweede overeenkomst voor de bepaalde termijn van ½ jaar vanaf 1 september doorgelopen voor onbepaalde tijd.”

2.8

Bij e-mailbericht van 11 oktober 2010 heeft G aan Mr H. bericht:

“Ik heb overleg gehad met de eigenaar en we kunnen akkoord gaan met hetgeen u hieronder heeft verwoord. De overeenkomst moet verder inderdaad in een ander jasje worden gegoten.

Ik denk dat het nu het meest handig is als u mij kunt aangeven welke afspraken er niet kloppend staan verwoord in het eerder toegezonden contract, dan kan ik eea kortsluiten met de eigenaar en ervoor zorgen dat een aangepaste overeenkomst en voor de duur van vijf jaar aan u ter akkoord worden verzonden.”

2.9

Bij e-mailbericht van 12 oktober 2010 heeft Mr H. aan G. bericht:

“Dank voor de toezending van uw mail van gisteren.

Uw voorstellen zijn prima, wat mij betreft. Ik zal het in bezit zijnde contract nog even bespreken met de heer K. en aangeven welke afspraken er daarin niet of geheel juist zijn weergegeven.

Vervolgens kunt u de gegevens in het ROZ model voor 290 bedrijfsruimten invoeren en dit in concept aan mij toesturen (per mail is prima).”

2.10

Bij brief van 10 januari 2011 heeft klager aan beklaagde geschreven:

“Bij deze zeg ik de verkoop van mijn pand door [naam makelaarskantoor] op, gezien het feit dat ik er zelf iemand

voor heb.

En daarbij komt nog dat het huurcontract wat [naam makelaarskantoor] voor de Heer K. gemaakt heeft mij in grote moeilijkheden heeft gebracht door niet goed op de hoogte te zijn met de situatie.”

2.11

Bij brief van 13 januari 2011 heeft Mr A., advocaat te N, namens klager aan beklagde's makelaardijonderneming medegedeeld dat klager, anders dan G. bij haar e-mail onder 2.8 had geschreven, niet akkoord is gegaan met een overeenkomst voor de duur van vijf jaren, alsmede haar aansprakelijk gesteld voor de schade die de huurovereenkomst voor de duur van vijf jaren voor klager zal meebrengen.

2.12

Na intrekking van de aan de beklagde verstrekte opdracht heeft een opvolgend makelaar de bedrijfsruimte doen verkopen voor een prijs van € 600.000,00 k.k. De huurovereenkomst met K. is na de verkoop beëindigd.

2.13

Bij brief van 18 juni 2012 heeft klager beklagde opnieuw aansprakelijk gesteld voor door hem geleden schade. Klager heeft in de brief onder meer bericht:

“Toen kwam de heer H. van [naam juridisch adviesbureau] in beeld, die beweerde dat verhuur van de bedrijfsruimte voor een periode van een half jaar in strijd was met de wet. Er moest een contract worde aangeboden voor een periode van ten minste vijf jaar. Het is een pertinente onwaarheid dat ik akkoord zou zijn gegaan met de huur voor 5 jaar

Door deze opstelling van de heer K., ondersteund door [naam juridisch adviesbureau] en uw onjuiste informatie, heb ik een verlies geleden van tenminste € 100.000,-- ”

2.14

Na ontvangstbevestiging bij brief van 22 juni 2012 heeft beklagde bij brief van 17 augustus 2012 de aansprakelijkstelling afgewezen.

3. **De klacht:**

3.1

De klacht luidt dat beklagde's medewerkster in haar dienstverlening bij de verkoop van klager's bedrijfsruimte ondeskundig aan klager heeft geadviseerd. Klager heeft immers een bod van een van zijn relaties op de bedrijfsruimte ten bedrage van € 700.000,00 afgewezen, omdat hij het bod te laag vond en beklagde's medewerkster ten onrechte verzekerde dat haar taxatie van de vraagprijs juist was en de tijdelijke verhuur geen belemmering vormde voor een vlotte verkoop.

3.2

Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

4. **De beoordeling van de klacht:**

4.1

Beklaagde heeft tegen de klacht, samengevat, het volgende aangevoerd. Klager heeft zelf vóór de opdrachtverstrekking de bedrijfsruimte voor zes maanden verhuurd en is vervolgens met de huurder een tweede huurovereenkomst aangegaan. Beklaagde's medewerker heeft bij aanvang van de huur noch nadien aan klager meegedeeld dat het voor de verkoop van de bedrijfsruimte niet uitmaakte of deze al dan niet verhuurd was. Na de tweede huurovereenkomst heeft klager aan beklagde's medewerkster gevraagd een huurovereenkomst volgens ROZ-model op te stellen. Klager heeft zich met het concept ervan akkoord verklaard.

4.2

Op grond van de onder 2 omschreven feiten kan van de volgende toedracht van de feiten worden uitgegaan:

- 1) Klager heeft zelf met ingang van 1 maart 2009 het verkoopobject voor een periode van zes maanden verhuurd, en na afloop van die periode de huurovereenkomst verlengd;
- 2) In ieder geval na 21 september 2010 toen klager en huurder het niet eens kon worden over een door hen gemaakt nieuw concept van het huurcontract voor de duur van zes met ingang van 1 oktober 2010, heeft beklagde's medewerkster ten behoeve van klager een concept-huurcontract voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW opgesteld;
- 3) Dit concept is in de onder 2.7 t/m 2.9 genoemde correspondentie tussen beklagde's medewerkster en de raadsman van de huurder besproken, met de uitkomst dat sprake zou zijn van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, alsmede dat de toenmalige tussen klager en huurder van kracht zijnde huurovereenkomst geacht zou moeten

worden inmiddels te gelden voor de duur van vijf jaren.

4.3

Volgens literatuur en jurisprudentie is in het algemeen een garagebedrijf aan te merken als bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Door klager en beklaagde zijn geen feiten of omstandigheden aangevoerd die met zich brengen dat daarover in het onderhavige geval anders zou moeten worden geoordeeld.

Bij toepassing van voormeld huurregime van artikel 7:290 BW is het, in afwijking van het semidwingendrechtelijke termijnsysteem van vijf plus vijf jaren, de partijen bij de huurovereenkomst toegestaan een huurovereenkomst voor de duur van maximaal twee jaren aan te gaan, of voor een kortere duur met verlengingsmogelijkheid mits de totale huurperiode niet langer dan twee jaren bedraagt.

4.4

Niet is komen vast te staan dat de tussen klager en de huurder gesloten huurovereenkomst telkens voor bepaalde tijd is verlengd dan wel dat de huurovereenkomst na verlenging voor onbepaalde tijd is gaan gelden. Indien ervan moet worden uitgegaan dat de huurovereenkomst telkens voor bepaalde tijd is verlengd, was tot en met 28 februari 2011 de maximale termijn van twee jaar nog niet verstreken en zou klager, die in januari 2011 een advocaat had ingeschakeld, passende gerechtelijke maatregelen tegen de huurder hebben kunnen nemen strekkende tot beëindiging van de huurovereenkomst en tijdige ontruiming voor 1 maart 2011. Indien de huurovereenkomst in september/oktober 2010 in navolging van het standpunt van de raadsman van huurder inmiddels van kracht was voor onbepaalde tijd en derhalve in het toepasselijke huurregime gold voor de duur van vijf jaren, was het advies van beklaagde's medewerkster om met een huurovereenkomst voor de duur van vijf jaren akkoord te gaan juist. De gevolgtrekking uit beide mogelijkheden is dat in beide gevallen klager niet door toedoen van beklaagde's medewerkster schade heeft geleden. In zoverre is de klacht niet gegrond.

4.5

In het midden latend of, naar klager heeft gesteld maar door beklaagde's medewerkster is weersproken, haar taxatie van de prijs juist was en tijdelijke verhuur geen belemmering voor verkoop zou zijn, neemt een en ander niet weg dat beklaagde's medewerkster vanwege een onjuiste beoordeling van het toepasselijke huurregime, althans zonder bekend te zijn met de feiten en omstandigheden die een dergelijke beoordeling mogelijk maakten, klager op onjuiste wijze van advies heeft gediend. Indien immers het onder 4.4 beschreven geval zich voordeed dat de huurovereenkomst telkens voor bepaalde tijd was verlengd had beklaagde's medewerkster klager anders behoren te adviseren dan met een huurovereenkomst voor de duur van vijf jaren in te stemmen, althans had zij klager behoren te adviseren terzake een rechtskundig advies in te winnen. In zoverre heeft beklaagde's medewerkster voor wie haar

handelen en nalaten beklagde tuchtrechtelijk verantwoordelijk is, onjuist geadviseerd en is de klacht in dit opzicht gegrond.

4.6

De Raad ziet in de omstandigheden van het geval aanleiding af te zien van het opleggen van straf.

5. De beslissing:

De Raad van Toezicht Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

- verklaart de klacht gegrond;
- ziet af van het opleggen van straf;
- bepaalt dat beklagde een bedrag van € 1.200,00 zal bijdragen in de kosten van deze procedure, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, J. Voorhoeve, lid, en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 14 mei 2013

mr. K. van der Meulen
secretaris

mr. O. Nijhuis
voorzitter

Door voorzitter en secretaris ondertekend en verzonden op 14 mei 2013.