

18-30 RvT West

## 201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoekspllicht. Verhuur bedrijfsruimte t.b.v. horeca. Benodigde vergunningen versus gebruiksmogelijkheden. Toezending verkeerde Algemene Bepalingen.**

*Klaagster was geïnteresseerd in een bedrijfsruimte die via beklaagde te huur werd aangeboden. Klaagster was voornemens om er een eetgelegenheid en een discotheek in te vestigen. Klaagster verwijt beklaagde dat hij op verschillende punten onjuiste c.q. onvoldoende informatie heeft verstrekt. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij klaagster het verkeerde model van de Algemene Bepalingen behorende bij de huurovereenkomst heeft gestuurd. De Raad overweegt dat niet is komen vast te staan dat beklaagde aan klaagster onjuiste informatie verstrekt heeft. Uit de huurovereenkomst volgt dat klaagster verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen. Ter zitting heeft beklaagde onbetwist gesteld dat hij klaagster er op gewezen heeft dat aan de achterzijde van het gehuurde woningen zijn gebouwd, waardoor mogelijk zwaardere eisen worden gesteld aan het geluidsniveau. Onder deze omstandigheden lag het naar het oordeel van de Raad op de weg van klaagster om een nader onderzoek in te stellen naar de gebruiksmogelijkheden alvorens zij tot het aangaan van de huurovereenkomst zou zijn overgegaan. Het verwijt dat beklaagde de onjuiste Algemene Bepalingen aan klaagster heeft gestuurd treft evenmin doel. Beklaagde heeft deze omissie omgaand – vòòr ondertekening van de huurovereenkomst – hersteld en voor klaagster moet duidelijk zijn geweest welke Algemene Bepalingen op de huurovereenkomst van toepassing zouden zijn. De klacht is derhalve ongegrond.*

### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**A BV**

gevestigd te S.,

klaagster,

contra:

1. **Makelaarskantoor B;**
2. De heer **B;**

kantoorhoudende te N.,  
beklaagde,

---

1. De klacht is door klaagster ingediend bij brief van 19 oktober 2017. Het verweer is vervat in een door de gemachtigde van beklagde ingediend verweerschrift van 28 februari 2018.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 6 april 2018. Ter zitting waren aanwezig klaagster, vertegenwoordigd door de heer C, vergezeld door de heer D en bijgestaan door mr. E en beklagde respectievelijk in persoon en vertegenwoordigd door de heer B. De klacht van klaagster richt zich tegen makelaarskantoor B, NVM lid en de heer B, NVM makelaar. Beklaagden werden ter zitting bijgestaan door mr. F, advocaat te E.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht er, kort samengevat, op neer dat klaagster stelt dat beklagde de regels 1 en 5 van de NVM Erecode heeft overtreden doordat zij bij de bemiddelingsactiviteiten met betrekking tot een te koop/te huur aangeboden horecaruimte gelegen aan de [adres], klaagster onjuist heeft ingelicht en onjuiste documenten heeft verstrekt, waardoor klaagster schade lijdt. Meer in het bijzonder verwijt klaagster de makelaar dat hij tijdens een bezichtiging op 26 mei 2015 in strijd met de waarheid heeft gezegd dat de brandinstallatie in 2008 geheel vervangen zou zijn, dat er 1000 bezoekers tegelijk in het pand aanwezig konden zijn alsmede dat in de verkoopbrochure wordt vermeld dat het pand in het verleden als disco is gebruikt. Voorts wordt beklagde verweten dat hij op 5 februari 2016 het verkeerde model van de Algemene Bepalingen, behorende bij de huurovereenkomst aan klaagster heeft gestuurd.

4. Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Beklaagde betwist dat gehandeld is in strijd met de regels 1 en 5 van de NVM Erecode.

#### Brandinstallatie

De makelaar betwist dat hij tijdens de bezichtiging op 26 mei 2015 heeft gezegd dat de brandinstallatie in 2008 geheel vervangen zou zijn, nu hij helemaal geen kennis heeft van brandinstallaties. Bovendien was het pand op het moment van de bezichtigingen door klagster al enkele jaren afgesloten van nutsvoorzieningen. De bezichtigingen hebben plaatsgevonden in het donker met een zaklamp en het was niet mogelijk om na te gaan of de brandinstallatie het deed, laat staan van welke datum deze dateerde. Op het moment van de bezichtiging stond het pand al zo'n 8 tot 9 jaar leeg. Beklaagde heeft voorts aangevoerd dat klagster op grond van artikel 4.10 van de huurovereenkomst zelf verantwoordelijk was dat het gehuurde voldeed aan de brandveiligheidseisen. In dit kader heeft beklaagde voorts betwist dat hij bekend is met het document "Programma van Eisen" alsmede dat hij dit document aan beklaagde zou hebben verstrekt. Beklaagde heeft gesteld dat klagster in het geheel niet heeft onderbouwd of bewezen uit welk jaar de brandinstallatie dateert, zodat de stelling van klagster dat de brandinstallatie niet van 2008 is, bij gebrek aan enige onderbouwing wordt betwist. Van onjuist verstrekte informatie is geen sprake.

#### Bezoekersaantal en gebruik van het gehuurde

Beklaagde betwist dat hij zou hebben gesteld dat 1000 bezoekers tegelijk in het pand aanwezig konden zijn. Er is gedurende de bezichtigingen niet gesproken over bezoekersaantallen.

Beklaagde betwist voorts dat hij klagster onjuist zou hebben geïnformeerd over het gebruik van het gehuurde door de laatste huurder. Op de foto's van de voorzijde van het gehuurde, die aan het opleveringsrapport zijn gehecht, is duidelijk te zien dat op de reclame uitingen vermeld staat dat het gehuurde gebruikt werd als dancing. Op elke verdieping van het gehuurde was een DJ booth ingericht met op de begane grond een installatie voor een lichtshow. Uit nieuwsberichten blijkt bovendien dat in het verleden diverse disco- dan wel dansfeesten in het gehuurde zijn gehouden. De informatie van beklaagde dat het gehuurde in het verleden is gebruikt als dancing is dan ook juist.

Met betrekking tot het gebruik door klagster van het gehuurde heeft beklaagde klagster voor de mogelijkheden verwezen naar de gemeente, mede omdat aan de achterzijde van het gehuurde sinds 2009 woningen zijn gebouwd, waardoor mogelijk zwaardere eisen

worden gesteld aan het geluidsniveau. Het is naar de mening van beklaagde aan de huurder om nader onderzoek in te stellen naar de gebruikersmogelijkheden.

#### Verkeerd model Algemene Bepalingen

Beklaagde erkent dat hij op 5 februari 2016 abusievelijk het verkeerde model Algemene Bepalingen aan klaagster heeft gestuurd. Beklaagde heeft deze fout echter tijdig hersteld door op 11 februari 2016 – voor ondertekening van de huurovereenkomst – de juiste Algemene Bepalingen naar klaagster toe te sturen. Beklaagde heeft voorts aangevoerd dat zowel in het huurvoorstel van 15 januari 2016 als alle daaropvolgende concept huurovereenkomsten de Algemene Bepalingen van artikel 7:290 BW bedrijfsruimte worden genoemd, zodat er bij klaagster geen twijfel heeft kunnen bestaan over de Algemene Bepalingen die van toepassing zouden zijn op de huurovereenkomst.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) Beklaagde heeft van M. BV opdracht gekregen een huurder dan wel koper te zoeken voor de horecabedrijfsruimte gelegen aan de [adres], hierna “de bedrijfsruimte”.
- b) In de verkoopbrochure van klaagster met betrekking tot deze bedrijfsruimte is, voor zover in deze relevant, vermeld:

*“Totaal 1.080 m2 restaurant, party- en zalencentrum midden in het centrum van S. (red.). Het geheel is het laatst in gebruik genomen als thema restaurant, disco en verhuur van zalen onder de naam X. (red.)”*

- c) Klaagster heeft op 26 maart 2015 een e-mail bericht naar beklaagde gestuurd, waarin zij aangeeft interesse te hebben in de bedrijfsruimte alsmede een lange horeca geschiedenis te hebben binnen en buiten S.
- d) Op 26 mei 2015 heeft klaagster de bedrijfsruimte bezichtigd.
- e) Bij e-mail bericht van 26 november 2015 heeft klaagster beklaagde laten weten dat zij de bedrijfsruimte wil huren onder een aantal nader te noemen voorwaarden, waaronder een termijn van drie maanden waarvoor de huurovereenkomst zal ingaan, zodat voorzieningen kunnen worden aangepast en de benodigde vergunningen kunnen worden aangevraagd.
- f) Bij e-mail bericht van 4 december 2015 heeft klaagster beklaagde geïnformeerd over de plannen met de aan te huren bedrijfsruimte:

*“... , het is de bedoeling om aan de voorzijde een Bier & wijnlokaal te realiseren met eetgelegenheid, zoals de naam al doet vermoeden gaan we ons specialiseren in vele bier & wijn soorten ook zullen we daar eten gaan serveren.*

*In deze ruimte zal de vloer , elektra en bar vernieuwd worden evenals de luchtbehandeling en de inrichting zoals tafels, barkrukken enz*

*De keuken zal ook volledig aangepast moeten worden aan de hedendaagse keukenvoorzieningen Ten slotte is het de bedoeling om in deze ruimte achtergrond muziek te draaien Ook zal binnen deze ruimte een toilet groep worden aangebracht om het te kunnen scheiden van de achterkant (via de keuken blijven de 2 ruimtes wel met elkaar verbonden Ten slotte zullen we de complete gevel moeten laten reinigen en de voordeur/entree moeten vernieuwen*

*Wat betreft de achterzijde is het de bedoeling om hier een discotheek van te maken in de vorm van een skihut, hiervoor zal de gehele ruimte opnieuw ingericht moeten worden, te denken aan de vloer, elektra incl groepenkast, klimaatregeling, bar, tapinstallatie's verlichting en geluid, indien nodig zal de ruimte een geluidsisolatie krijgen (afhankelijk van metingen dcmr )*

*...”*

- g) Op 14 januari 2016 heeft er een bespreking plaatsgevonden tussen klaagster en beklaagde.
- h) Bij e-mail bericht van 15 januari 2016 heeft beklaagde een voorstel tot het aangaan van een huurovereenkomst gedaan. Voor zover in deze relevant is daarin onder meer opgenomen dat huurder zelf zorg dient te dragen voor de benodigde bouw- of exploitatie- of andere benodigde vergunningen.
- i) Bij e-mail bericht van 5 februari 2016 heeft beklaagde aan klaagster de Algemene Bepalingen voor de huur van kantoorruimte toegestuurd.
- j) Bij e-mail bericht van 11 februari 2016 heeft beklaagde aan klaagster een concept huurovereenkomst aan klaagster doen toekomen alsmede de Algemene Bepalingen voor de huur van bedrijfsruimte.
- k) Op 18 februari 2016 heeft beklaagde aan klaagster de door verhuurder getekende huurovereenkomst inclusief de Algemene Bepalingen voor de huur van bedrijfsruimte gestuurd. In de huurovereenkomst en de Algemene Bepalingen zijn de volgende, ter zake relevante, bepalingen opgenomen:

“14.9 Huurder draagt zorg voor de aanvraag van een vergunning en/of melding conform het gestelde in de Drank- en Horecawet. De vergunning wordt verleend door de Burgemeester en Wethouders (B&W) van de gemeente waarin de slijterij of het horecabedrijf gevestigd is.

14.10 Verhuurder levert de ruimte in de huidige toestand op. Indien blijkt dat de lokaliteit niet voldoet aan de inrichtingseisen ingevolge “Het besluit Inrichtingseisen Drank- en Horecawet 1964” (stb 268/1968) of brandveiligheid dan is de verhuurder daar niet aansprakelijk voor. Huurder dient indien er op basis van deze wet aanpassingen of voorzieningen dienen te worden getroffen deze voor eigen rekening aan te passen. Bovendien dient het object aan het zogenaamde Activiteitenbesluit te voldoen.”

(...)

#### Algemene Bepalingen

2.2 Voor zover verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door huurder conform de overeengekomen bestemming, zal verhuurder zulks aan huurder meedelen.

2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven.

(...)

4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in 4.4 en 4.5.

(...)

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van

het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.”

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.

Ten aanzien van de klachtonderdelen die zien op het verstrekken van onjuiste informatie omtrent de brandinstallatie en het document “Programma van Eisen”, het bezoekersaantal en het gebruik van het verhuurde in het verleden heeft beklagde gemotiveerd verweer gevoerd en hetgeen klaagster stelt betwist. Op basis van de stukken kan de juistheid van deze klachtonderdelen evenmin worden vastgesteld. Niet is gebleken dat in het verleden het gehuurde niet als disco is gebruikt. Uit de huurovereenkomst volgt dat klaagster verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen. Ter zitting heeft beklagde onbetwist gesteld dat hij klaagster er op gewezen heeft dat sinds 2009 aan de achterzijde van het gehuurde woningen zijn gebouwd, waardoor mogelijk zwaardere eisen worden gesteld aan het geluidsniveau. Onder deze omstandigheden lag het naar het oordeel van de Raad op de weg van klaagster om een nader onderzoek in te stellen naar de gebruiksmogelijkheden alvorens zij tot het aangaan van de huurovereenkomst zou zijn overgegaan. Het verwijt dat beklagde de onjuiste Algemene Bepalingen aan klaagster heeft gestuurd treft evenmin doel. Beklaagde heeft deze omissie omgaand – vòòr ondertekening van de huurovereenkomst – hersteld en voor beklagde moet duidelijk zijn geweest welke Algemene Bepalingen op de huurovereenkomst van toepassing zouden zijn.

De klacht is derhalve ongegrond.

**Uitspraak doende**: verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam op 6 april 2018 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, J. Verdoold RT, lid en Mr. M. Boender-Radder, secretaris.

A.F.L. Geerdes

M. Boender-Radder